MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO/CHIROGRAFARIO

“RISPARMIO CASA”

Decorrenza: 16 gennaio 2025

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 Bancario Finanziario" - Aderente all' "Arbitro Bancario Finanziario (ABF)" - Aderente all’ ”Arbitro per le controversie finanziarie (ACF)”

CHE COSA E’ IL MUTUO “RISPARMIO CASA”

Struttura e funzione economica

Trattasi di mutuo ipotecario, fondiario o chirografario offerto sulla base delle disposizioni previste dalla lettera Q1, comma 1, dell'articolo 2 della legge provinciale nr. 13 del 17.12.1998 e successive modifiche e dalla deliberazione della Giunta Provinciale della Provincia Autonoma di Bolzano n. 215 del 14/03/2023. In presenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi dettagliati dalla normativa provinciale il modello in parola prevede la possibilità per il cliente-persona fisica di ottenere un mutuo agevolato “Risparmio Casa”.

Il Mutuo “Risparmio Casa”:
- é un mutuo erogato con provvista del fondo di rotazione provinciale
- ha un tasso agevolato inderogabile, fisso per l’intera durata del mutuo, determinato dalla normativa provinciale (attualmente pari al 1,00% tasso nominale annuo)
- ha durata minima di 18 mesi e 1 giorno e una durata massima di 20 anni (per mutui ipotecari/fondiari) ovvero 10 anni (per mutui chirografari)
- è concedibile fino ad un importo massimo pari al doppio - o il triplo in caso di dipendenti pubblici - della posizione previdenziale complementare del cliente presso un fondo pensione convenzionato (e comunque entro i limiti meglio specificati dalla normativa provinciale)
- è concedibile solo per l’acquisto, costruzione o il recupero della prima casa di abitazione
- il mutuo è a tasso fisso e pertanto soggetto ai rischi tipici di tale tipologia di mutuo
- il mutuo è concedibile una sola volta per persona.

Il Mutuo “Risparmio Casa” è concedibile ai richiedenti, in possesso dei seguenti requisiti:
- almeno 5 anni di residenza continuativa nella Provincia di Bolzano (gli emigrati all'estero già residenti per almeno cinque anni in provincia prima dell'emigrazione ed i loro coniugi non separati, ovvero i/le conviventi di fatto, i quali intendono ristabilire la loro residenza in provincia, sono parificati alle persone residenti in provincia);
- età anagrafica non superiore a 65 anni;
- iscrizione ad un fondo pensione;
- anzianità d’iscrizione alla previdenza complementare pari ad almeno otto anni;
- posizione previdenziale complementare pari ad almeno 15.000,00 Euro libera da pesi, oneri, vincoli o gravami di qualsiasi genere;
- ubicazione della prima casa di abitazione nel territorio della Provincia di Bolzano.

Inoltre va tenuto presente:
- Tra la data della richiesta del Mutuo “Risparmio Casa” e la stipula del Mutuo stesso: il Cliente non può effettuare alcun atto dispositivo relativamente alla posizione previdenziale complementare;
- Nei 18 mesi successivi all’erogazione: perdita del diritto al mutuo agevolato se il Cliente richiede al Fondo Pensione un’anticipazione per lo stesso scopo previsto dal contratto di Mutuo “Risparmio Casa”;
- La residenza anagrafica deve essere trasferita entro 18 mesi dalla stipula del contratto per il mutuo risparmio casa nell’immobile finanziato. In caso di costruzione o recupero, la residenza anagrafica deve essere trasferita entro 18 mesi dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, ovvero dalla data di presentazione della segnalazione certificata di agibilità.
- Caso acquisto prima casa: perfezionamento della compravendita entro 18 mesi dalla presentazione della domanda di accesso al Mutuo Risparmio Casa da parte del richiedente alla Banca. In tale caso, il Mutuo Risparmio Casa dev’essere stipulato contestualmente alla compravendita;

- Caso costruzione o recupero prima casa: la richiesta del Cliente alla Banca per la concessione del Mutuo “Risparmio Casa” dev’essere presentata entro 18 mesi dalla:
a) data del permesso di costruire;
b) la data della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
c) la data della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)
e comunque non oltre l’ultimazione dei lavori (debitamente certificata dall’autorità competente);
- Il Mutuo “Risparmio Casa” potrà essere concesso solo una volta allo stesso soggetto.

Garanzie
Potrà essere acquisita qualsiasi tipo di garanzia reale, personale, bancaria associativa e assicurativa ritenuta idonea dalla Cassa di Risparmio per il presidio del rischio.
In particolare, per il Mutuo “Risparmio Casa” fondiario/ipotecario è previsto la costituzione di un’ipoteca a favore della Banca.
Per il Mutuo “Risparmio Casa” chirografario invece non vi è invece la costituzione di un’ipoteca, ma potranno essere acquisite altre garanzie.

Principali Rischi
Tra i principali rischi vanno tenuti presente:
(a) essendo previsto un tasso fisso, impossibilità per il cliente di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
(b) variazione in senso sfavorevole delle commissioni e spese applicabili al mutuo.

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.caribz.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO “RISPARMIO CASA”

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO “RISPARMIO CASA”

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
1,35%

Calcolato al tasso di interesse nominale del 1,00% (tasso nominale annuo fisso definito dalla Provincia Autonoma di Bolzano con deliberazione della Giunta Provinciale n. 215 del 14.03.2023 su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,00%, 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.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO “RISPARMIO CASA”

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
1,01%

Calcolato al tasso di interesse nominale del 1,00% (tasso nominale annuo fisso definito dalla Provincia Autonoma di Bolzano con deliberazione della Giunta Provinciale n. 215 del 14.03.2023 su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,00%, tipo di ammortamento francese.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo e minimo	L‘importo del Mutuo “Risparmio Casa” non può essere superiore al doppio - o il triplo in caso di dipendenti pubblici - della posizione previdenziale complementare libera da pesi, oneri, vincoli o gravami di qualsiasi genere e comunque deve essere (i) Per persone singole: compreso tra i 15.000,00 e i 150.000,00 Euro (ii) Per richieste congiunte di coniugi o conviventi di fatto: compreso tra i 30.000,00 e i 250.000,00 Euro per la rispettiva prima casa di abitazione.
	Durata	Per Mutuo fondiario/ipotecario: min. 18 mesi e 1 giorno fino a max. 20 anni Per Mutuo Chirografario: min. 18 mesi e 1 giorno fino a max. 10 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Fisso con tasso nominale annuo del 1,00%
	Calcolo degli interessi	360/360 giorni
	Tasso di mora	non superiore al tasso di interesse applicabile al mutuo maggiorato di 2 punti percentuali, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull’usura

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	EUR 0,00
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. - Mutui fino a € 250.000,00 € 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* - Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali (categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge. Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al • 50% del prezzo per il secondo immobile • 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	EUR 0,00
		Incasso rata	EUR 0,00
		Invio comunicazioni	EUR 0,00
		Variazione/restrizione ipoteca (solo mutuo fondiario e mutuo ipotecario)	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 0,00
		Sospensione pagamento rate	EUR 0,00
		Commissione per anticipata estinzione	EUR 0,00
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		- Francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		- Rate mensili posticipate con scadenza fissa ultimo giorno del mese e con scadenza della prima rata nel mese successivo a quello dell'erogazione (ultimo giorno del mese) o, a scelta del cliente, - Rate semestrali posticipate con scadenza fissa il 30 giugno e il 31 dicembre e con scadenza della prima rata nel semestre successivo a quello dell'erogazione

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 PER IL MUTUO "RISPARMIO CASA" IPOTECARIO/FONDIARIO

Tasso di interesse applicato	durata del finanziamento (anni)	importo della rata mensile per E. 100.000,00 di capitale
1,00%	10	876,04
1,00%	15	598,49
1,00%	20	459,89

CACOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA PER IL MUTUO "RISPARMIO CASA" CHIROGRAFARIO

Tasso di interesse applicato	durata del finanziamento (anni)	importo della rata mensile per E. 100.000,00 di capitale
1,00%	10	876,04

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:	EUR 0,00

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 polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine

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

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

Estinzione anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza alcuna penale.

Portabilità del mutuo
Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

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

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.

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.
Bullet:	Pagamenti della sola quota interessi durante la durata del mutuo, con restituzione in unica soluzione del capitale a scadenza del mutuo stesso
Euribor:	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".
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.
Istruttoria:	pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
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
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.
Spese di istruttoria:	spese per l'analisi di concedibilità
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 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 della metà 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