MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO A PRIVATI

EDILIZIA AGEVOLATA P.A.T.

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 COS' E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.
Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali semestrali o annuali.

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..

Mutuo a tasso misto:

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Altro

- *Mutuo Edilizia Abitativa Agevolata-Provincia di Trento:*
  Trattasi di mutuo offerto sulla base delle disposizioni dettate dalla legge provinciale di Trento nr. 21 dd. 13.11.1992, dall'art. 53 della LP nr. 23 dd. 21.12.2007, dall'art. 54 della LP. 1/2014, riguardanti il "piano straordinario degli interventi in materia di edilizia abitativa agevolata", e successive modifiche ed integrazioni. Gli organi provinciali competenti determinano la durata massima e l'importo massimo del mutuo nonché la percentuale di contributo interessi concedibili al mutuatario. Il mutuo può essere a tasso fisso o a tasso variabile e pertanto soggetto ai rischi tipici di tali tipologie di mutuo;
  Nel caso di mutuo a tasso variabile il contributo provinciale non potrà abbattere un tasso superiore al 6% (sei per cento).

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- Mutuo Edilizia Agevolata - Provincia di Trento - a tasso variabile indicizzato:
  rispetto al tasso iniziale di preammortamento, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.
- Mutuo Edilizia Agevolata - Provincia di Trento - a tasso fisso:
  Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
  Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

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.

1. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO EDILIZIA ABITATIVA AGEVOLATA-PROVINCIA DI TRENTO A TASSO VARIABILE - INDICIZZATO EURIBOR

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
1,09%

Calcolato al tasso di interesse nominale del 3,896% (parametro Euribor 6 mesi (360) media mese precedente alla stipula: dicembre 2024: 2,646% maggiorato di uno spread pari al 1,25%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 25 anni e periodicità delle rate di rimborso semestrale, 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.

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.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo concedibile		Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima.
	Durata		Fino a 25 anni, piú un periodo di preammortamento di massimi sei mesi.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Il tasso di interesse della prima semestralitá di ammortamento verrá quantificato aggiungendo al tasso di preammortamento il differenziale, positivo o negativo, tra la media mensile dell´Euribor 6 mesi (360) dei primi due mesi del semestre di ammortamento (con arrotondamento matematico al terzo decimale) e il valore medio dell´Euribor 6 mesi (360) del mese precedente la data di stipula del mutuo. Per le successive semestralitá di ammortamento il tasso d´interesse verrá adeguato sommando all´ultimo tasso applicato il differenziale, positivo o negativo, tra la media dell´Euribor 6 mesi (360) dei primi 2 mesi del semestre di ammortamento in scadenza e la media dell´Euribor 6 mesi (360) dei primi due mesi del semestre precedente. La media del parametro verrá arrotondata matematicamente al terzo decimale. Il sopra descritto adeguamento del tasso di ammortamento avverrá semestralmente, con decorrenza dal primo giorno di ciascun semestre, cioé 01 gennaio e 01. luglio di ciascun anno.
	Indice di riferimento		Media del parametro Euribor sei mesi (360) del mese antecedente alla stpula del contratto di mutuo.
	Spread massimo		Mutui fino a 15 anni: 1,15% Mutui oltre 15 anni: 1,25%
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari alla media del parametro Euribor 6 mesi (360) del mese antecedente alla stipula del contratto di mutuo, aumentato di uno spread.
	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	Zero
		Perizia tecnica	Zero
		Altro	
	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

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	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
		Sospensione pagamento rate	0
		Altro	
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data		Valore
dicembre 2024	Media Euribor 6 mesi (360)	2,646%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (***)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale 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 (*) (**)
3,796%	10	€ 6.047,27	€ 7.218,13	€ 5.343,04
3,796%	15	€ 4.393,85	€ 5.487,70	€ 3.577,64
3,896%	20	€ 3.612,46	€ 4.669,66	€ 2.743,04
3,896%	25	€ 3.137,27	€ 4.171,63	€ 2.234,94

* 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.
*** la rata è al lordo del contributo provinciale (la percentuale di contributo interessi concedibili dipende dalla determina provinciale)

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).

2. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO EDILIZIA ABITATIVA AGEVOLATA-PROVINCIA DI TRENTO A TASSO VARIABILE - INDICIZZATO BCE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
1,70%

Calcolato al tasso di interesse nominale del 1,330% (parametro tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea valuta 16/03/2016 pubblicato sulla home page del sito www.bancaditalia.it pari a 0,000% maggiorato di uno spread pari al 1,33%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 25 anni e periodicità delle rate di rimborso semestrale, 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.

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.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo concedibile		Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima.
	Durata		Fino a 25 anni, piú un periodo di preammortamento di massimi sei mesi.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Il tasso di interesse della prima semestralitá di ammortamento verrá quantificato aggiungendo al tasso di preammortamento il differenziale, positivo o negativo, tra il BCE in vigore il primo giorno lavorativo del semestre considerato e il BCE applicato al momento della stipula. Per le successive semestralitá di ammortamento il tasso d´interesse verrá adeguato sommando all´ultimo tasso applicato il differenziale, positivo o negativo, tra il tasso BCE in vigore il primo giorno lavorativo del semestre considerato e il tasso BCE in vigore il primo giorno lavorativo del semestre precedente. Il sopra descritto adeguamento del tasso di ammortamento avverrá semestralmente, con decorrenza dal primo giorno di ciascun semestre, cioé 01 gennaio e 01. luglio di ciascun anno.
	Indice di riferimento		Tasso BCE, tempo per tempo vigente.
	Spread massimo		Mutui fino a 15 anni 1,22% Mutui oltre 15 anni 1,33%
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari al tasso BCE in vigore il giorno 20 (venti) del mese antecedente quello della stipula del contratto di mutuo, aumentato di uno spread.
	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	Zero
		Perizia tecnica	Zero
		Altro	
	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

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	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
		Sospensione pagamento rate	0
		Altro	
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data		Valore
16/03/2016	BCE	0,000%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (***)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale 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 (*) (**)
1,220%	10	€ 5.327,41	€ 6.355,11	€ 4.835,06
1,220%	15	€ 3.658,75	€ 4.672,79	€ 3.125,44
1,330%	20	€ 2.856,26	€ 3.866,34	€ 2.252,13
1,330%	25	€ 2.358,23	€ 3.363,43	€ 1.740,77

* 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.
*** la rata è al lordo del contributo provinciale (la percentuale di contributo interessi concedibili dipende dalla determina provinciale)

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).

3. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO EDILIZIA ABITATIVA AGEVOLATA-PROVINCIA DI TRENTO A TASSO FISSO

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
1,95%

Calcolato al tasso di interesse nominale del 1,570% (parametro IRS 20Y lettera del 20° gg. del mese antecedente alla stipula (ovvero il gg. lavorativo successivo) = IRS 22/06/2021 = 0,470% maggiorato di uno spread pari al 1,10%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 25 anni e periodicità delle rate di rimborso semestrale, 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.

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.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo concedibile		Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima.
	Durata		Fino a 25 anni, piú un periodo di preammortamento di massimi sei mesi.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Parametro IRS Lettera (Interest Rate Swap) 10 Y. per mutui con durata inferiore a 15 anni ovvero IRS Lettera (Interest Rate Swap) 20 Y. per mutui con durata superiore a 15 anni, comunque rilevato il giorno 20 (ovvero il giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di stipula del contratto di mutuo, aumentato dello spead.
	Indice di riferimento		IRS-lettera (Interest Rate Swap)
	Spread massimo		Mutui fino a 15 anni 1,05% Mutui oltre 15 anni 1,10%
	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	Zero
		Perizia tecnica	Zero
		Altro	
	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

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	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
		Sospensione pagamento rate	0
		Altro	
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data		Valore
22/06/2021	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 10 Y.	0,130%
22/06/2021	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 20 Y.	0,470%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (*)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per E. 100.000,00 di Capitale
1,180%	10	€ 5.316,58
1,180%	15	€ 3.647,88
1,570%	20	€ 2.923,00
1,570%	25	€ 2.426,09

* la rata è al lordo del contributo provinciale (la percentuale di contributo interessi concedibili dipende dalla determina provinciale)

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 €

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.

Imposta sostitutiva

- 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.

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 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.

Per i contratti di mutuo fondiario/ipotecario a tasso fisso stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso omnicompensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1% del capitale anticipato.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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 indende 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.
BCE:	tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea pubblicato sulla home page del sito www.bancaditalia.it.
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
Imposta sostitutiva:	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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):	parametro di riferimento per il costo del denaro a medio-lungo termine (pubblicato su "Il Sole 24Ore").
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 più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale :	quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi:	quota della rata costituita dagli interessi maturati.
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.
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 istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento:	il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo:	rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
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.