# MUTUO CHIROGRAFARIO A PRIVATI

## EDILIZIA AGEVOLATA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Decorrenza: 01 aprile 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 CHIROGRAFARIO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine, non necessariamente assistito da garanzie reali (ad es. pegno). In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 15 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare beni durevoli.
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 o semestrali.
Il mutuo chirografario a privati è un prodotto escluso dall'ambito di applicazione della Normativa sul Credito ai Consumatori (Sezione VII – Normativa sulla Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari), ad eccezione del Mutuo chirografario, oltre Euro 75.000, finalizzato alla ristrutturazione di un bene immobile residenziale.

### I TIPI DI MUTUO CHIROGRAFARIO E I LORO RISCHI

**Mutuo chirografario 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.
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.

**Altro**

- *Mutuo chirografario per prefinanziamento rimborsi fiscali:*
  In caso di mutuo con agevolazione della Provincia Autonoma di Trento, gli interessi dovuti dal Cliente saranno rimborsati al Cliente dalla Provincia stessa.
  Tale agevolazione è disponibile alle seguenti condizioni:
  - mutuo chirografario acceso per prefinanziare le detrazioni di imposta statale per ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche;
  - beneficiari sono le persone fisiche residenti nella Provincia Autonoma di Trento;
  - l'edificio al quale si riferiscono le detrazioni fiscali dovrà essere adibito ad uso abitativo e sito nella Provincia Autonoma di Trento;
  - i beneficiari dovranno essere proprietari comproprietari, nudi proprietari o titolari di un diritto di usufrutto o di abitazione, anche per quote, dell'unità immobiliare, comprese le relative pertinenze;
  - l'importo del mutuo chirografario dovrà ammontare almeno a EUR 10.000,00 e le spese sostenute dai beneficiari dovranno ammontare almeno a EUR 20.000,00.

  Maggiori informazioni sono disponibili sul sito https://www.ufficiostampa.provincia.tn.it/Contributo-per-interventi-di-recupero-e-riqualificazione-del-patrimonio-edilizio-Bando-2020

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

- 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.

# PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO CHIROGRAFARIO PER PREFINANZIAMENTO RIMBORSI FISCALI - PROVINCIA DI TRENTO A TASSO FISSO

**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**
**0,69%**

Calcolato al tasso di interesse nominale del 3,538% (parametro Rendistato ottobre 2024 pari a 3,09500%): nella misura pari all'70% del parametro, arrotondato ai 5 centesimi superiori e aumentato della commissione di 1,15%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni e periodicità delle rete di rimborso annuale, imposta sostitutiva 0,25%, piano di ammortamento italiano.

| | VOCI | | COSTI |
|---|---|---|---|
| | Importo massimo finanziabile | | Non è previsto un importo massimo finanziabile |
| | Importo minimo finanziabile | | - Importo minimo del prestito: € 10.000<br>- Importo minimo della spesa: € 20.000 |
| | Durata | | 10 anni, piú un periodo di preammortamento di massimi 7 mesi. |
| TASSI | Tasso di interesse nominale annuo | | Bando 2019/2020: Tasso fisso pari all'70% del tasso di riferimento di cui al decreto del ministero del tesoro del 21/12/1994 in vigore al momento della stipulazione del contratto di prestito, arrotondato ai 5 centesimi superiori e aumentato della commissione di 0,88% e pubblicato mensilmente sul sito della Provincia di Trento:<br>- per le stipule nel mese di novembre 2020: 1,07%<br>Bando 2018: Tasso fisso pari all'80% del tasso di riferimento di cui al decreto del ministero del tesoro del 21/12/1994 in vigore al momento della stipulazione del contratto di prestito, arrotondato ai 5 centesimi superiori e aumentato della commissione di 0,88% e pubblicato mensilmente sul sito della Provincia di Trento:<br>- per le stipule nel mese di novembre 2020: 1,22% |
| | Indice di riferimento | | Tasso di riferimento di cui al decreto del ministero del tesoro del 21/12/1994 - Rendistato |
| | Spread massimo | | 1,15% |
| | 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 12 (dodici) 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 | Non sono previste altre spese per la stipula del contratto |
| | Spese per la gestione del rapporto | Gestione pratica | gratuita |
| | | Incasso rata | Zero |
| | | Invio comunicazioni | gratuito |
| | | Accollo mutuo | gratuito |
| | | Sospensione pagamento rate | 0 |
| | | Altro | Atti di rinegoziazione:<br>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 |
| PIANO DI AMMORTA-MENTO | Tipo di ammortamento | | italiano |
| | Tipologia di rata | | decrescente |
| | Periodicità delle rate | | annuale |

## ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

| Data | | Valore |
|---|---|---|
| ottobre 2024 | Rendistato | 3,09500% |

**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 (*)

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata annuale per E. 100.000,00 di Capitale |
|---|---|---|
| 3,538% | 10 | € 5.973,23 |

* 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

**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.

## TEMPI DI EROGAZIONE

| | |
|---|---|
| **- Durata dell'istruttoria** | Massimo 40 giorni. Relativamente ai mutui agevolati i tempi possono essere superiori ai 40 giorni, in quanto condizionati dalle necessità degli Enti Pubblici. |
| **- Disponibilità dell'importo** | L'erogazione del mutuo avviene alla stipula del relativo contratto ed in dipendenza di eventuali condizioni particolari concordate tra le parti. |

## 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/Recesso**

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 chirografario 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 onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1% del capitale anticipato.

Per il Mutuo chirografario, oltre 75.000 Euro, finalizzato alla ristrutturazione di un bene immobile residenziale, in caso di recesso entro quattordici giorni dalla conclusione del contratto, il Cliente restituirà entro trenta giorni dall'invio della comunicazione il capitale e pagherá gli interessi maturati fino al momento della restituzione. Inoltre rimborserà alla Cassa le somme non ripetibili da essa corrisposte alla pubblica amministrazione.

**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 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. |
| **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. |
| **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. |
| **Istruttoria:** | pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo. |
| **Indice di riferimento:** | parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. |
| **Piano di ammortamento:** | piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto. |
| **Piano di ammortamento "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. |
| **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 decrescente:** | la somma tra quota capitale e quota interessi è decrescente nel corso della 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 spese non sono comprese, per esempio quelle notarili. |
| **Tasso di interesse di preammortamento:** | il tasso degli interessi 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. 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. |