

## **FOGLIO INFORMATIVO MUTUO AGEVOLATO PER IL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO (con garanzia ipotecaria)**

### **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

**Denominazione legale:** Banca Popolare dell'Alto Adige Spa

**Sede legale e amministrativa:** Via del Macello, 55 – 39100 Bolzano

**Telefono:** 800 585 600 **Email:** [gsinfo@volksbank.it](mailto:gsinfo@volksbank.it) **PEC** [segreteria@pec.volksbank.it](mailto:segreteria@pec.volksbank.it)

**Indirizzo del sito internet:** [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it)

**Ubicazione server del Centro Servizi:** Padova

**Codice Banca ABI:** 5856-0

**Codice BIC:** BPAAIT 2B

**Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia:** 5856

**Numero di iscrizione al Registro delle Imprese (cod. fiscale/P. Iva):** 00129730214

**Autorità di controllo:** Banca d'Italia con sede in Via Nazionale 91 – 00184 Roma

**Sistema di garanzie cui la Banca aderisce:** Fondo Nazionale di Garanzia e Fondo Interbancario di tutela dei Depositi

### **TIPOLOGIA PRODOTTO: MUTUO AGEVOLATO PER IL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO (con garanzia ipotecaria)**

Il mutuo agevolato per il fabbisogno abitativo primario viene concesso sulla base delle disposizioni dell'art. 52-bis, della Legge provinciale del 17 dicembre 1998, n.13, Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata, e della delibera della Giunta provinciale della Provincia autonoma di Bolzano n. 895 del 31/10/2025 e successive modificazioni.

Il mutuo agevolato è concesso esclusivamente come mutuo ipotecario con una durata minima di 10 anni e una durata massima di 25 anni (a tasso fisso) oppure di 30 anni (a tasso variabile).

Il mutuo agevolato può essere concesso ai richiedenti che, al momento della presentazione della domanda, soddisfano uno dei seguenti requisiti:

- a) persone alle quali sono stati concessi i contributi per la costruzione, l'acquisto o il recupero di abitazioni per il fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 57 della legge provinciale 13/1998. Il mutuo deve essere richiesto alla banca entro 6 mesi dalla data del decreto di concessione del contributo ai sensi dell'articolo 57;
- b) persone che hanno presentato domanda di contributo per la costruzione, l'acquisto o il recupero di abitazioni per il fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 57 della legge provinciale, qualora non sia ancora stato adottato alcun provvedimento di concessione o di diniego della domanda di contributo. Il mutuo agevolato viene concesso con la condizione della successiva concessione del contributo ai sensi dell'articolo 57 della legge provinciale. In caso di mancata concessione del contributo, si applicano le condizioni previste nel contratto di mutuo per tali casi.

La Provincia di Bolzano sostiene le persone richiedenti mediante un contributo provinciale annuo a parziale copertura dei vantaggi derivanti da tali mutui. Il contributo provinciale viene erogato ai richiedenti in possesso dei requisiti previsti, quale contributo a fondo perduto e in conto capitale, quale agevolazione integrativa rispetto ai contributi a fondo perduto di cui all'articolo 57 della legge provinciale 13/1998, e viene versato direttamente sul conto corrente del beneficiario. Il contributo viene concesso al mutuatario annualmente in via posticipata, dopo l'inizio periodo di ammortamento e in relazione al debito residuo del mutuo al 31 dicembre dell'anno precedente, per un numero di annualità non superiore alla metà della durata del mutuo agevolato e in ogni caso non superiore a 10 annualità.

Il mutuo agevolato può essere utilizzato esclusivamente per l'acquisto, la costruzione o il recupero dell'abitazione oggetto della domanda di contributo per l'edilizia abitativa ai sensi dell'articolo 57 della legge provinciale 13/1998.

#### **Mutuo fondiario:**

Qualora la domanda di finanziamento assolve i requisiti previsti, il contratto di mutuo può essere stipulato in forma di mutuo fondiario (D.L. 385/93 art. 38 e successive modificazioni).

### **I TIPI DI MUTUO AGEVOLATO E I LORO RISCHI**

#### **Mutuo agevolato 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

#### **Mutuo agevolato 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 (ad es., Euribor etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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.

Il mutuo agevolato a tasso fisso o variabile è dedicato ai clienti consumatori che, al momento della stipula del contratto non sono in possesso di una Certificazione Energetica CasaClima, attestante una classe energetica B, A o superiore.

Nel caso in cui, entro 12 (dodici) mesi dall'inizio del periodo di ammortamento, venga presentata alla Banca una delle seguenti documentazioni, la Banca riconosce un importo pari a complessivi euro 250,00 (di seguito "Bonus Green"):

- a) Certificazione Energetica CasaClima, attestante una classe energetica B, A o superiore, relativa all'immobile oggetto del finanziamento e dell'ipoteca; oppure
- b) in caso di ristrutturazione dell'immobile, certificazione CasaClima emessa prima dell'esecuzione dei lavori e altra certificazione emessa dopo il completamento degli stessi, attestante una riduzione dei consumi energetici pari ad almeno il 30% e a condizione che l'immobile oggetto di finanziamento e sul quale viene iscritta ipoteca è ad uso abitativo, ubicato in Provincia di Bolzano e di proprietà del richiedente.

Il Bonus Green verrà applicato alla prima rata utile di ammortamento successiva alla verifica della documentazione, mediante decurtazione dell'importo della rata stessa, o delle successive, fino a concorrenza dell'importo complessivo di euro 250,00.

#### **Mutuo agevolato GREEN a tasso fisso o variabile**

L'immobile oggetto di finanziamento e sul quale viene iscritta ipoteca deve essere ad uso abitativo, ubicato in Provincia di Bolzano e di proprietà del richiedente; inoltre, l'immobile deve essere munito, alla data di sottoscrizione del contratto, di regolare certificazione energetica CasaClima, attestante una classe energetica B, A o superiore.

Per approfondire:

La **Guida pratica “Comprare una casa – il mutuo ipotecario”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), sul sito della banca [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it) e presso tutte le filiali della banca.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO COSTA UN MUTUO AGEVOLTO?

#### Mutuo agevolato a tasso d'interesse fisso – Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

EurIRS 20 anni, lettera (3,25%), minimo zero - arrotondato allo 0,100%	Spread durata 20 anni	TAN (tasso annuo nominale)
3,30%	0,70%	4,00%

#### Mutuo agevolato a tasso fisso con durata 20 anni senza polizza facoltativa

Importo totale del credito:	€ 200.000,00
Costo totale del credito:	€ 95.500,56
Importo totale dovuto dal cliente:	€ 295.500,56
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)*	4,343%

#### Mutuo agevolato a tasso fisso con durata 20 anni con polizza facoltativa

Importo totale del credito:	€ 200.000,00
Costo totale del credito:	€ 104.290,56
Importo totale dovuto dal cliente:	€ 304.290,56
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**	4,851%

\* Il TAEG indicato si riferisce ai seguenti dati: importo del mutuo = 200.000,00 euro - periodicità della rata = mensile – commissione di erogazione sull'importo finanziato: 0,500% - spese incasso rata: 2,00 euro – spese di perizia tecnica: 300,00 euro – imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo del mutuo – spese di assicurazione: 2.350,00 euro (importo stimato applicando il tasso di premio lordo dello 0,5875 per mille all'importo del mutuo, moltiplicato per gli anni di durata del contratto).

\*\* Il TAEG indicato si riferisce ai dati di cui sopra. Si ipotizza la firma di una polizza assicurativa facoltativa a copertura del debito residuo – premio per la polizza 7.790,00 Euro.

#### Mutuo agevolato a tasso d'interesse variabile – Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Euribor/365 - 3 mesi (2,044%), minimo zero - arrotondato allo 0,250%	Spread Durata 20 anni	TAN (tasso annuo nominale)
2,250%	0,500%	2,750%

**Mutuo agevolato a tasso variabile con durata 20 anni senza polizza facoltativa**

<b>Importo totale del credito:</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>Costo totale del credito:</b>	<b>€ 64.869,83</b>
<b>Importo totale dovuto dal cliente:</b>	<b>€ 264.869,83</b>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)*</b>	<b>3,042%</b>

**Mutuo agevolato a tasso variabile con durata 20 anni con polizza facoltativa**

<b>Importo totale del credito:</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>Costo totale del credito:</b>	<b>€ 72.659,83</b>
<b>Importo totale dovuto dal cliente:</b>	<b>€ 272.659,83</b>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**</b>	<b>3,508%</b>

\* Il TAEG indicato si riferisce ai seguenti dati: importo del mutuo = 200.000,00 euro - periodicità della rata = mensile – commissione di erogazione sull'importo finanziato: 0,500% - spese incasso rata: 2,00 euro – spese di perizia tecnica: 300,00 euro – imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo del mutuo – spese di assicurazione: 2.350,00 euro (importo stimato applicando il tasso di premio lordo dello 0,5875 per mille all'importo del mutuo, moltiplicato per gli anni di durata del contratto).

\*\* il TAEG indicato si riferisce ai dati di cui sopra. Si ipotizza la firma di una polizza assicurativa facoltativa a copertura del debito residuo – premio per la polizza 7.790,00 Euro.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

L'unica polizza obbligatoria per ottenere il finanziamento è la polizza incendio / scoppio sull'immobile a garanzia del mutuo.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE</b>
Importo	Il mutuo agevolato ammonta a una somma compresa tra 50.000,00 e 250.000,00 euro. Per i richiedenti coniugati o conviventi more uxorio, l'importo varia tra 50.000,00 e 350.000,00 euro, a condizione che tali persone siano comproprietarie dell'immobile.
Durata	La durata minima è di 10 anni. La durata massima è di 25 anni con tasso fisso e di 30 anni con tasso variabile.
Garanzie accettate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ipoteca sull'immobile. È necessaria la stima del bene immobile offerto in garanzia, ubicato esclusivamente in Italia. Le stime vengono elaborate sia da periti interni che con l'ausilio di società qualificate e certificate nell'ambito della valutazione immobiliare, oltre che di periti iscritti negli appositi albi professionali al costo esposto nella sezione "spese"</li> <li>• Fidejussione</li> <li>• Pegno</li> </ul>
Valute disponibili	Euro

<b>TASSI DI INTERESSE</b>	<b>Tasso annuo nominale (TAN)</b> <b>Indice di riferimento</b> <b>EurIRS</b>	<p>Il tasso di interesse è definito sulla base della quotazione dell'IRS (Interest Rate Swap traducibile come "tasso di scambio degli interessi") let-tera dell'euro (EurIRS, Euro Interest Rate Swap), di norma pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, arrotondato al successivo 0,100 punto percentuale, minimo zero, maggio-rato dello spread concordato (rilevazione dell'in-dice e tassi applicati vedasi sezione "RILEVA-ZIONE DELL'INDICE DI RIFERIMENTO EurIRS"). Se l'indice di riferimento non corrisponde esatta-mente alla durata del periodo di ammortamento, si utilizza come indice di riferimento il valore per la durata immediatamente superiore.</p> <p>Rilevazione EurIRS: il giorno 20 (o primo giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di stipula del contratto di mutuo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- EurIRS 10 anni per mutui di durata fino a 10 anni</li> <li>- EurIRS 15 anni per mutui di durata superiore a 10 anni e fino a 15 anni</li> <li>- EurIRS 20 anni per mutui di durata superiore a 15 anni e fino a 20 anni</li> <li>- EurIRS 25 anni per mutui di durata superiore a 20 anni.</li> </ul> <p>Nel mutuo a tasso d'interesse fisso, il tasso di in-teresse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per la durata del tasso fisso stabilita nel con-tratto. Lo svantaggio è non potere usufruire di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.</p>
	<b>Indice di riferimento</b> <b>(tasso fisso)</b>	<p>L'EurIRS è un indice di riferimento rilevato quoti-dianamente, per la valuta Euro (EURIRS), da ICE Benchmark Administration Limited – IBA con sede nel Regno Unito (o da altro soggetto che verrà no-minato in sostituzione dello stesso). Per una mi-glior descrizione dell'indice di riferimento o altre informazioni in merito al medesimo indice, è pos-sibile fare riferimento al sito internet dell'ammini-stratore dell'indice – ICE Benchmark Administra-tion Limited – IBA (<a href="http://www.theice.com/iba">www.theice.com/iba</a>).</p>
	<b>Tasso annuo nominale (TAN)</b> <b>Indice di riferimento</b> <b>Euribor</b>	<p>Il tasso di interesse è pari alla quotazione dell'Eu-ribor (Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro") base 365 a tre mesi, pubblicata, di norma, sul quoti-diano "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, arro-tondato allo 0,250 superiore, minimo zero, valuta il primo giorno lavorativo di ciascun trimestre mag-giorato dello spread concordato.</p> <p>L'adeguamento del tasso è effettuato semestral-mente con decorrenza 01.01; 01.04.; 01.07. e 01.10.</p>

		<p>La variazione imprevedibile dell'indice di riferimento in aumento o diminuzione comporta l'aumento o la diminuzione dell'importo delle rate. L'utilizzo di un tasso di interesse indicizzato può inoltre essere soggetto al rischio di cessazione o variazione sostanziale dell'indice di riferimento. In tali casi, troverà applicazione il "<u>Piano di sostituzione degli indici di riferimento</u>" adottato dalla Banca e pubblicato sul sito Internet sezione "Trasparenza", nella parte "Informazioni generali per il cliente".</p> <p>L'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor" è l'Istituto EMMI (European Money Markets Institute) con sede in Belgio. Per una migliore descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet di EMMI - European Money Markets Institute (<a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">www.emmi-benchmarks.eu</a>)</p>
	Indice di riferimento (tasso variabile)	Euribor (365) a 3 mesi
	Spread per il periodo di preammortamento, nonché di ammortamento e per l'eventuale periodo di preammortamento tecnico	<p><b>Tasso fisso:</b> max. 0,70 punti percentuali</p> <p><b>Tasso variabile:</b> max. 0,50 punti percentuali</p>
	Tasso di preammortamento	Stesso valore del tasso d'interesse annuo nominale
	Qualora al momento della rilevazione periodica la quotazione dell'indice di riferimento, tempo per tempo applicato, sia negativa, per il corrispondente periodo di applicazione sarà applicato l'indice con valore 0,00%	
	Giorni di calcolo interessi convenzionali	anno commerciale (360 giorni)

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b> (trattenute all'erogazione)	Istruttoria	0,00 euro
		<b>Perizia tecnica per:</b>	
		• Immobile esistente e importo di finanziamento ≤ 400.000,00 euro	300,00 euro
		• Immobile in costr./ristrutt. e importo di finanziamento ≤ 400.000,00 euro (2 SAL)	1.000,00 euro
		• Maso chiuso	5.000,00 euro
		Commissione di erogazione (sull'importo finanziato)	0,50% max. 1.000,00 euro
		Assicurazione immobile incendio fabbricati	Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a sottoscrivere un contratto di assicurazione dell'immobile contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed altri eventuali rischi per un importo pari al valore del bene. La spesa è convenuta nel contratto di assicurazione.
		Imposta sostitutiva	0,25%
		Spese per firma contratto in Austria	750,00 euro

Spese per la gestione del rapporto contrattuale	Spese di amministrazione	0,00 euro			
	Spese per l'incasso della rata	2,00 euro			
	<b>Invio comunicazioni:</b>				
	La Banca ed il cliente convengono e stabiliscono che le comunicazioni periodiche previste ai sensi di legge sono effettuate, con pieno effetto, in formato elettronico/telematico, mediante la messa a disposizione delle medesime nell'area riservata del sito internet della Banca. Il cliente, al momento della stipula del contratto e, comunque, in qualsiasi altro momento, in alternativa alla trasmissione delle comunicazioni in forma elettronica, ha diritto di richiedere l'invio o la consegna delle medesime comunicazioni in forma cartacea all'ultimo indirizzo indicato alla Banca per l'inoltro della corrispondenza, mediante la sottoscrizione di apposito modulo messo a disposizione dalla Banca.				
	La cessazione, per qualsiasi causa o ragione, dei servizi di online banking determina la conseguente ed automatica disattivazione della funzionalità di invio delle comunicazioni periodiche in forma elettronica/telematica. In tal caso, la Banca effettuerà, con pieno effetto, le comunicazioni in forma cartacea all'ultimo indirizzo indicato per l'inoltro della corrispondenza, anche nel caso in cui il cliente abbia preventivamente richiesto l'invio delle comunicazioni periodiche in forma elettronica/telematica.				
	Qualora il cliente decida di non attivare i servizi di online banking, la Banca effettuerà le comunicazioni in forma cartacea all'ultimo indirizzo indicato per l'inoltro della corrispondenza. Le comunicazioni in forma telematica sono gratuite per il cliente; le comunicazioni effettuate con strumenti diversi da quelli telematici, quelle ulteriori o più frequenti rispetto a quanto previsto dalle norme di trasparenza o effettuate con strumenti di comunicazione diversi da quelli previsti nel contratto possono comportare l'addebito di spese nel contratto di conto corrente principale (ai sensi dell'art. 127 bis del Testo Unico Bancario).				
	<b>Comunicazioni obbligatorie</b>				
	Documento	Frequenza	Modalità di fornitura	Spese	
	Rendiconto	annuale	Cartaceo Elettronico	0,00 euro 0,00 euro	
	Sollecito/Comunicazione dati a sistemi di informazione creditizia	per evento	Cartaceo Elettronico	0,00 euro 0,00 euro	
	Sollecito	per evento	Cartaceo	10,00 euro	
	Proposta di modifica unilaterale	per evento	Cartaceo Elettronico		
	<b>Comunicazioni facoltative</b>				
	Avviso di scadenza rata	ad ogni scadenza rata	Cartaceo elettronico	0,00 euro 0,00 euro	
	Quietanza	a seguito di ogni pagamento rata	Cartaceo elettronico	0,00 euro 0,00 euro	
	Certificazione interessi	annuale	Cartaceo Elettronico	0,00 euro 0,00 euro	
	Ristampe piano d'ammortamento	su richiesta	Cartaceo*	0,00 euro	
	Ristampe (quietanze, certificazione interessi)	su richiesta	Cartaceo *	10,00euro	
	PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	piano di ammortamento francese		
		Tipologia della rata	costante		
Periodicità delle rate		rate mensili o semestrali			

\*su richiesta in filiale



**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

#### **RILEVAZIONE DELL'INDICE DI RIFERIMENTO EurIRS al 20.01.2026**

Durata del periodo di ammortamento	Descrizione dell'indice EurIRS - Lettera – fine mese	Valore indice di riferimento	Arrotondato allo 0,10 superiore – minimo 0,000 %	Tasso annuo nominale applicato*
120 mesi	IRS 10Y	2,95%	3,00%	3,70%
121 - 180 mesi	IRS 15Y	3,16%	3,20%	3,90%
181 - 240 mesi	IRS 20Y	3,25%	3,30%	4,00%
241 - 300 mesi	IRS 25Y	3,27%	3,30%	4,00%

\* il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso

#### **CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

##### **ESEMPIO DI CALCOLO DELL'IMPORTO DELLA RATA a tasso fisso**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento in anni	Importo della rata mensile per € 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 (*)
3,70%	10	€ 998,25	-	-
3,90%	15	€ 734,69	-	-
4,00%	20	€ 605,98	-	-

##### **ESEMPIO DI CALCOLO DELL'IMPORTO DELLA RATA a tasso variabile**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento in anni	Importo della rata mensile per € 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 (*)
2,75%	10	€ 954,11	€ 1.030,07	€ 881,76
2,75%	15	€ 678,62	€ 765,11	€ 598,44
2,75%	20	€ 524,17	€ 636,42	€ 456,87
2,75%	25	€ 461,31	€ 711,90	€ 372,01

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

**Il tasso effettivo globale medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (n.108/1996), relativo ai contratti di finanziamento/mutuo, può essere consultato in filiale o sulla home page [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it)

Le condizioni economiche contenute in questo prospetto informativo sono applicabili esclusivamente nell'ambito del limite massimo del TEG per il rispettivo finanziamento, così come previsto nella legge sull'usura n.108 del 1996 e successive modificazioni.

Nel caso in cui il mutuo sia parte di una campagna pubblicitaria che consente al cliente di spuntare condizioni più vantaggiose rispetto a quanto indicato nel foglio informativo, il lasso di tempo utile per l'adesione alla campagna pubblicitaria verrà specificato negli appositi annunci pubblicitari.



## SERVIZI ACCESSORI

### Servizi accessori obbligatori:

Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a sottoscrivere un contratto di assicurazione dell'immobile contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed altri eventuali rischi per un importo pari al valore del bene. La validità della copertura deve protrarsi fino alla scadenza del finanziamento oppure la polizza deve contenere una clausola che ne preveda, alla scadenza, la proroga automatica fino alla scadenza del finanziamento.

Il Cliente ha la facoltà di scegliere se avvalersi di una polizza collocata dalla Banca o, in alternativa, di una polizza collocata da primaria impresa di assicurazione con sicura solvibilità, con vincolo a favore della Banca, avente i requisiti e le caratteristiche richieste dalla Banca

### Servizi accessori facoltativi:

Il cliente può aderire ad una polizza assicurativa facoltativa a copertura del debito residuo.

Per l'erogazione del mutuo non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca. L'erogazione del mutuo potrà avvenire mediante accredito su conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca. Per ulteriori dettagli sui prodotti di conto corrente si rinvia alla documentazione informativa accessibile alla sezione Trasparenza del sito internet della Banca.

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. In caso di successivo recesso dalla polizza assicurativa incendio, fulmine e scoppio è obbligatorio per il cliente sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del mutuo con primaria impresa di assicurazione di sicura solvibilità; l'immobile ipotecato deve essere assicurato fino alla concorrenza del valore del bene e la polizza deve essere vincolata a favore della Banca. La mancata sottoscrizione della polizza assicurativa incendio, scoppio potrebbe costituire causa di risoluzione del contratto di mutuo.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

<b>Tasso di mora</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tasso d'interesse annuo pro tempore vigente + 2,00 punti percentuali di maggiorazione</li> <li>Anno civile per i giorni di calcolo interessi moratori (365 giorni)</li> </ul>
<b>Spese per sospensione pagamento rate</b>	100,00 euro
<b>Spese per rinuncia sospensione pagamento rate</b>	100,00 euro
<b>Spese per decurtazione o proroga del piano d'ammortamento</b>	50,00 euro
<b>Spese per variazione del piano personalizzato</b>	50,00 euro
<b>Spese per la rinegoziazione delle condizioni economiche</b>	100,00 euro
<b>Spese di accollo</b>	200,00 euro oltre alle spese notarili
<b>Spese di portabilità (surroga)</b>	0,00 euro
<b>Spese per variazione/riduzione/svincolo dell'ipoteca</b>	200,00 euro oltre alle spese notarili
<b>Spese per cancellazione ipoteca a mezzo notarile su richiesta del Cliente</b>	200,00 euro oltre alle spese notarili

<b>Spese per cancellazione ipoteca ai sensi dell'articolo 40 bis T.U.B.</b>	0,00 euro
<b>Adempimenti notarili</b>	Le spese notarili sono fatturate direttamente dal notaio incaricato e comprendono anche le spese relative all'iscrizione dell'ipoteca e le tasse ipotecarie.
<b>Imposta di registro</b>	Si rinvia alla disciplina fiscale tempo per tempo vigente.
<b>Tasse ipotecarie</b>	Si rinvia alla disciplina fiscale tempo per tempo vigente.

## TEMPISTICA PER L'EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria:** Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto è di 180 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, fatti salvi i casi in cui:

- Risulti necessario procedere a un'integrazione alla documentazione tecnica/legale prodotta;
- Emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- Venga sospeso l'iter dell'istruttoria per motivi dipendenti alla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo:** L'intero mutuo, al netto delle tasse, spese e commissioni, viene erogato contestualmente alla sottoscrizione del contratto, ad eccezione dei mutui a SAL (stato avanzamento lavori) per i quali viene erogata contestualmente alla sottoscrizione del contratto solo la prima tranche / primo SAL.

## 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 30 giorni dalla richiesta.

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

- Copia della dichiarazione dei redditi
- Inventario del patrimonio sottoscritto
- Documentazione spese (preventivi, contratti preliminari)
- Documentazione inerente al progetto, concessione edilizia
- Piano finanziario

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni 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.

### **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui il cliente, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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**

Dopo che il cliente abbia restituito alla banca tutto quanto ad essa dovuto, sia in base all'ordinario piano di ammortamento che in caso di estinzione anticipata, il rapporto contrattuale viene chiuso entro il termine massimo di 30 giorni. Entro lo stesso termine la banca inoltra la domanda di cancellazione dell'ipoteca all'ufficio competente.

### **Reclami**

Il Cliente può presentare reclamo per iscritto indirizzandolo per posta ordinaria o raccomandata all'attenzione dell'Ufficio Reclami istituito a Bolzano, Via del Macello 55, per e-mail all'indirizzo [ufficio-reclami@volksbank.it](mailto:ufficio-reclami@volksbank.it), per posta elettronica certificata all'indirizzo [reclami@pec.volksbank.it](mailto:reclami@pec.volksbank.it), via fax al numero 0471 979188 oppure compilando l'apposito modulo in filiale.

L'esito del reclamo sarà comunicato con lettera raccomandata o con posta elettronica certificata entro i seguenti termini decorrenti dalla data di ricezione del reclamo stesso:

- 60 giorni per i reclami relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari;
- 15 giorni lavorativi per i reclami relativi ai servizi di pagamento. Se la Banca, per situazioni eccezionali alla stessa non imputabili, non può rispondere entro 15 giorni lavorativi, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il Cliente otterrà una risposta definitiva, comunque non superiore a 35 giorni lavorativi;

In caso di risposta insoddisfacente o mancata risposta dell'Ufficio Reclami entro i termini indicati sopra, il Cliente ha diritto di rivolgersi:

- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per le controversie in materia bancaria e finanziaria. Per sapere come adire l'Arbitro Bancario Finanziario, conoscere l'ambito della sua competenza e per ogni altra opportuna informazione si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere alle filiali della Banca d'Italia, oppure ci si può rivolgere direttamente alla Banca, anche attraverso il sito internet della stessa [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it);
- ad altre forme di risoluzione stragiudiziale delle controversie previste dalla normativa, compreso il preventivo tentativo di mediazione obbligatoria.

Il ricorso preventivo ad uno dei citati Organismi di risoluzione stragiudiziale delle controversie costituisce condizione di procedibilità della eventuale successiva domanda giudiziale.

## **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.

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.

**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 ipotecario, l'acquirente si impegna ad accollarsi il debito residuo dell'immobile gravato da ipoteca.
<b>Costo totale del credito</b>	La somma di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi: i) i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, se la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio è obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte; ii) i costi di valutazione del bene immobile, se la valutazione è necessaria per ottenere il credito. Sono esclusi i costi connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita del bene immobile e le eventuali penali che il consumatore è tenuto a pagare in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti nel contratto.
<b>Importo totale del credito</b>	È il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
<b>Importo totale dovuto dal cliente</b>	È la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
<b>Imposta di registro</b>	Imposta indiretta (che cioè colpisce il trasferimento di ricchezza: ad es., l'acquisto di un appartamento) ed è dovuta per la registrazione di una scrittura, pubblica o privata, ed è commisurata ai valori espressi nella scrittura medesima.
<b>Imposta sostitutiva</b>	0,25% se trattasi di mutuo "prima casa" ai sensi della normativa fiscale tempo per tempo vigente
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<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>	Attività e formalità necessarie che vengono intraprese ai fini dell'erogazione del mutuo.
<b>Periodo di ammortamento</b>	Il periodo di ammortamento è il periodo a partire dal quale il cliente inizia a rimborsare il capitale. Segue all'eventuale periodo di preammortamento tecnico o finanziario. Le rate sono composte da una quota capitale e una quota interessi.
<b>Periodo di preammortamento finanziario</b>	L'eventuale periodo di preammortamento finanziario decorre dalla data di stipula del mutuo e precede l'inizio del periodo di ammortamento. È a richiesta del cliente per far trascorrere un periodo di tempo aggiuntivo prima dell'inizio del rimborso delle rate vere e proprie, comprensive di capitale e interessi.
<b>Periodo di preammortamento tecnico</b>	Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina con l'inizio del periodo di ammortamento. Serve ad allineare la scadenza delle rate ad un determinato giorno di calendario del mese, indipendentemente dalla data di stipula del mutuo.

	<p>Se non viene chiesto diversamente dal cliente, la data di stipula del mutuo coincide con la data di inizio del periodo di ammortamento, dunque come standard non viene applicato alcun periodo di preammortamento tecnico.</p> <p>La durata minima dell'eventuale periodo di preammortamento tecnico sarà di 1 giorno e la durata massima sarà inferiore al numero di giorni della periodicità di addebito delle rate prevista dal contratto (ad esempio se mensile, 30 giorni).</p> <p>Per il periodo di preammortamento tecnico, il cliente paga rate composte unicamente da interessi.</p>
<b>Perizia tecnica</b>	Valutazione dell'immobile sottoposto a garanzia.
<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 più utilizzato in Italia. La rata si compone di una parte capitale in aumentando ed una quota interessi in diminuendo. All'inizio si pagano in misura preponderante gli interessi e a mano a mano che diminuisce il debito residuo, alla fine viene rimborsata per la gran parte la quota capitale.
<b>Quota capitale</b>	Corrisponde alla quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	<p>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.</p> <p>Il TAEG consente di comparare diverse offerte.</p>
<b>Tasso Annuo Nominale (TAN)</b>	Rapporto percentuale calcolato su base annua tra gli interessi (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Tasso di interesse maggiorato rispetto al tasso che regola il finanziamento, ed applicato per il periodo del ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste.
<b>Tasso effettivo globale (TEG)</b>	Il Tasso effettivo globale viene espresso in percentuale e comprende tutti gli interessi e spese che un cliente deve sostenere per poter utilizzare un credito che gli è stato messo a disposizione dalla Banca.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	<p>Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura.</p> <p>Per verificare se un tasso di interesse è usurario bisogna individuare il valore soglia, prendendo il TEGM pubblicato relativo alla categoria corrispondente, aumentandolo di un quarto, aggiungendo quattro punti percentuali, e accertando che il tasso globale applicato dalla Banca (TEG) non sia superiore – sempre tenendo conto che la differenza tra valore soglia e tasso medio non deve superare gli otto punti percentuali.</p>
<b>Tasso di preammortamento</b>	Tasso sull'importo prestato applicato per il tempo intercorrente dalla sottoscrizione del mutuo alla scadenza della prima rata.

