

NORME PER LA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI
(D.LGS 385 DEL 01/09/1993 e successivi aggiornamenti)

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI
ACQUISTO PRIMA CASA CON CONTRIBUTO FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA
“5 PER 2,60” CON CLAUSOLA DI TASSO MINIMO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Finanziatore: LA CASSA DI RAVENNA S.p.A. – GRUPPO BANCARIO LA CASSA DI RAVENNA

Sede Sociale e Direzione Generale: Piazza G. Garibaldi, 6 - 48121 Ravenna

Tel. 0544/480111 - Fax 0544/480535 - www.lacassa.com - E-mail: cariravenna@carira.it

Cod. Fisc. / numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 01188860397 - Codice ABI 6270.3

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia,

iscrizione all'albo delle Aziende di Credito presso Banca d'Italia n. 5096

La Banca non commercializza questo prodotto attraverso tecniche di comunicazione a distanza.

Se quanto illustrato in questo foglio informativo non è chiaro o se si necessita di ulteriori informazioni, è opportuno chiedere chiarimenti al personale prima della firma.

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

Il cliente rimborsa il credito 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 CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Può essere richiesto per l'acquisto di un immobile residenziale ad uso abitativo PRIMA CASA, anche in caso di surroga, per importi fino all'80% dei costi sostenuti con una DURATA MASSIMA di 30 anni.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- nel caso di applicazione del tasso variabile, possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza;
- qualora si applichi il tasso fisso, impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese), nel caso la Banca eserciti la facoltà contrattualmente prevista;
- è previsto un tasso di interesse minimo. Ciò fa sì che il tasso di interesse applicato non possa, comunque, mai essere inferiore al limite minimo fissato dal contratto.

Per saperne di più:

La Guida pratica “Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca e sul nostro sito internet www.lacassa.com.

Le ricordiamo che, qualora abbia necessità di ulteriori chiarimenti e spiegazioni può, attraverso tecniche di comunicazione a distanza,

- 1) **contattare telefonicamente la filiale de La Cassa a Lei più comoda recuperando l'elenco dal sito www.lacassa.com – banca – filiali** dove troverà il numero di telefono e gli orari di apertura per fissare un appuntamento e/o avere telefonicamente i chiarimenti che richiede;
- 2) **accedere al sito www.lacassa.com sezione “Prenota un appuntamento”** per effettuare una prenotazione di un appuntamento, previo inserimento del Suo Codice Fiscale, email, numero di cellulare e filiale di preferenza;
- 3) **accedere, se intestatario del servizio Happy Banking alla sezione “I miei appuntamenti – Crea appuntamento”** dove inserire l'oggetto dell'appuntamento, la modalità di appuntamento e i suoi recapiti.

REQUISITI PER LA CONCESSIONE DI CONTRIBUTI IN CONTO INTERESSI DA PARTE DELLA FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA

I contributi possono essere concessi per l'acquisto di immobili da destinare ad abitazione del richiedente e del relativo nucleo familiare (mutui prima casa).

Gli immobili dovranno essere:

- ubicati nel territorio dei Comuni della Regione Emilia Romagna, di operatività della Banca;
- accatastati e non dovranno avere, ai fini catastali, caratteristiche di lusso;
- in regola con la normativa edilizia ed urbanistica in vigore.

CARATTERISTICHE DEI SOGGETTI BENEFICIARI

- 1 - nuclei familiari, intendendo per tali la famiglia anagrafica, costituita, o ancora da costituire, da una o più persone;
- 2 - residenti da almeno 3 anni, nei comuni della Regione Emilia Romagna dove operano le filiali della Banca;
- 3 - alla data della presentazione della domanda l'età di ciascun richiedente non deve essere superiore ad anni 40;
- 4 - nessun componente del nucleo familiare può essere titolare, anche in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile;
- 5 - nessun componente del nucleo familiare può essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione e di nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art.3 della Legge 28 dicembre 1995 n.549, ovvero di cui alle leggi succedutesi riguardanti le agevolazioni per l'acquisto della prima casa richiamate ed elencate nello stesso art.3, comma 131 della Legge 549/95 predetta.

Può accedere inoltre al contributo chi possiede un alloggio che non consente l'accesso e/o l'agibilità interna ad uno o più componenti il nucleo familiare del titolare affetti da handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%.

LIMITI DI REDDITO

I soggetti beneficiari richiedenti il mutuo e l'agevolazione dovranno:

- essere in possesso di un reddito complessivo non superiore a Euro 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00) maggiorato di Euro 6.000,00 (seimila) per ogni figlio a carico, qualora il nucleo familiare sia composto da due o più persone;
- essere in possesso di un reddito complessivo non superiore a Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) qualora il nucleo familiare sia ancora da costituire;
- essere in possesso di un reddito complessivo non superiore a Euro 35.000,00 (trentacinquemila) qualora il nucleo familiare sia composto da una sola persona;
- avere individuato l'immobile oggetto del contributo.

ALTRE CONDIZIONI DA RISPETTARE

Il beneficiario del contributo, unitamente al proprio nucleo familiare, dovrà risiedere nell'immobile per il cui acquisto è concesso il mutuo, entro 6 (sei) mesi dall'acquisto.

L'immobile dovrà essere utilizzato dal beneficiario del contributo quale propria abitazione per tutta la durata dell'agevolazione concessa dalla Fondazione (anni 5).

Il contratto di mutuo dovrà essere stipulato con atto notarile entro 6 mesi dalla data di accoglimento della richiesta di finanziamento da parte della Banca.

È fatto divieto di locare l'immobile per tutta la durata dell'agevolazione.

Il mutuatario decade dal diritto alle agevolazioni, con obbligo di restituzione delle somme già riscosse a titolo di contributo, qualora:

- trasferisca il diritto di proprietà dell'immobile nel periodo in cui gode dell'agevolazione;
- non utilizzi l'immobile ad uso di abitazione propria entro sei mesi dalla data di acquisto;
- venga meno in qualsiasi momento durante i cinque anni di concessione dell'agevolazione l'effettivo utilizzo ad uso abitativo dell'immobile da parte propria e del proprio nucleo familiare;
- risulti insolvente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

A titolo esemplificativo, si riportano gli indicatori del costo del finanziamento, calcolati per un finanziamento richiesto per l'acquisto dell'abitazione principale, garantito da ipoteca, di Euro 100.000,00, con durata pari a 15 anni (180 mesi), rate mensili, a TASSO MISTO.

Il calcolo del TAEG si basa sull'assunto che, al termine del periodo di applicazione del tasso d'interesse fisso (primi 5 anni), il nuovo tasso d'interesse sia identico a quello vigente al momento del calcolo del TAEG, in base al valore dell'indicatore, ma non inferiore al tasso d'interesse fisso.

Tasso di interesse:	- Per i primi 5 anni: fisso 2,60% - Per il rimanente periodo: variabile pari all'Euribor 1 mese arrotondato ai 10 centesimi superiori (il cui valore è pari a 1,900%) + spread 1,40%; con tasso minimo pari al 3,30%.	
Spese di istruttoria	Euro	500,00
Spese di incasso rata	Euro	2,00 per ogni rata
Imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo finanziato (acquisto prima casa)	Euro	250,00
Spesa complessiva per invio rendiconto e documento di sintesi annuo (per l'intera durata del finanziamento)	Euro	15,00

Importo totale del credito: Euro 100.000,00

Costo totale del credito: Euro 25.479,85

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 125.479,85

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,13 %

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile/misto il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Tutte le voci di costo sono esposte al valore massimo applicabile (ad esclusione di quelle con una diversa e specifica indicazione)

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	L'importo massimo ammesso all'agevolazione non potrà superare il limite di Euro 180.000,00 (centottantamila/00) e comunque non potrà essere superiore all'80% del valore o del costo di costruzione, accertato dal perito, dell'immobile ipotecato
	Durata	Massima 30 anni, oltre all'eventuale periodo di preammortamento.
	Garanzie accettate	Ipoteca pari al 100% in più dell'importo finanziato La Banca applica standard affidabili di valutazione degli immobili residenziali anche quando la valutazione è condotta per il tramite di soggetti terzi. La valutazione è svolta da soggetti dotati di adeguata professionalità e indipendenti rispetto al processo di commercializzazione del credito.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Per i primi 5 anni: tasso fisso 2,60% Per gli anni successivi possibilità di passare dal tasso fisso al variabile (e viceversa) ogni 5 anni, alle seguenti condizioni: • se il Loan To Value (LTV)^{VII} è inferiore o uguale al 50%: ○ tasso variabile = Euribor 1 mese (**) + spread 1,30% con tasso minimo = 2,40% (se il cliente non opta espressamente per il tasso fisso); ○ tasso fisso = Irs (*) a 5 anni + spread 1,30% con tasso minimo = 2,50% (se il cliente opta espressamente per il tasso fisso con le modalità stabilite dal contratto); • se il LTV è superiore al 50%: ○ tasso variabile = Euribor 1 mese (**) + spread 1,40% con tasso minimo = 2,50% (se il cliente non opta espressamente per il tasso fisso); ○ tasso fisso = Irs (*) a 5 anni + spread 1,40% con tasso minimo = 2,60% se il cliente opta espressamente per il tasso fisso con le modalità stabilite dal contratto)
	Indice di riferimento	Dopo i primi 5 anni a tasso fisso: • parametro di indicizzazione: Euribor 1 mese (se il cliente non opta espressamente per il tasso fisso) oppure • parametro di riferimento: Irs a 5 anni se il cliente opta espressamente per il tasso fisso con le modalità stabilite dal contratto)
	Spread	Vedi quanto specificato alla voce "Tasso di interesse nominale annuo".
	Tasso di Preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo

^{VII} Il Loan To Value (LTV) è il rapporto fra l'importo del finanziamento e il valore dell'immobile da ipotecare, risultante dalla perizia.

(*) **IRS (Interest Rate Swap) (tasso).** Tasso di riferimento utilizzato per i mutui a tasso fisso e pubblicato su "IL SOLE 24 ORE" (colonna "Lett.") o, in mancanza, su altra stampa specializzata. Si tratta della media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'unione europea realizzando l'interest rate swap (i.r.s.). Il tasso viene arrotondato ai 10 centesimi superiori e pertanto al **01/11/2025 è pari a 2,4000%.**

(**) **EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate).** Si intende la media aritmetica dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie pubblicati dall'European Money Markets Institute (amministratore dell'indice) e consultabili su "IL SOLE 24 ORE" (convenzione Act/360) o, in mancanza, su altra stampa specializzata. Il tasso viene arrotondato ai 10 centesimi superiori e pertanto al **01/11/2025 è pari a 2,0000%.**

POSSIBILI IMPLICAZIONI PER IL CONSUMATORE DERIVANTI DALL'UTILIZZO DELL'INDICE

Implicazioni in caso di tasso fisso: il tasso applicato resta immutato anche nel caso di variazioni dei tassi di mercato con la conseguenza di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Implicazioni in caso di tasso variabile: l'indice di riferimento utilizzato per determinare il tasso di interesse applicato al finanziamento può variare a seconda dell'andamento del mercato finanziario, con la conseguenza che il tasso complessivo applicato (indice di riferimento + *spread*) può aumentare nel tempo anche in misura elevata. In caso di tasso variabile, il contratto può prevedere anche un tasso di interesse minimo (*floor*) che si applica se il tasso variabile scende sotto il *floor* per effetto dell'andamento dell'indice di riferimento. Se il contratto prevede un tasso minimo, le condizioni riservate dalla Banca al cliente sono migliori rispetto a quelle applicate in assenza del *floor*; Di conseguenza l'applicazione del *floor* comporta per il cliente un vantaggio economico altrimenti non ottenibile.

Il Cliente, potendo scegliere di modificare il tasso di interesse da variabile a fisso e viceversa a scadenze regolari per la durata del mutuo, i rischi riferiti all'una e/o all'altra tipologia di tasso potranno manifestarsi durante la rispettiva applicazione. In caso di tasso misto, il contratto può prevedere anche un tasso di interesse minimo (*floor*) che si applica se il tasso scende sotto il *floor* per effetto dell'andamento dell'indice di riferimento (durante i periodi di applicazione del tasso variabile) o dell'indice di mercato usato per stabilire la misura del tasso (durante i periodi di applicazione del tasso fisso, es. IRS). Se il contratto prevede un tasso minimo, le condizioni riservate dalla Banca al cliente sono migliori rispetto a quelle applicate in assenza del *floor*. Di conseguenza l'applicazione del *floor* comporta per il cliente un vantaggio economico altrimenti non ottenibile.

VALORE DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO: il tasso del mutuo è determinato come previsto dalla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" aggiungendo all'indice di riferimento lo spread previsto, salva l'applicazione del tasso minimo.

IRS a 5 anni di fine mese arrotondato ai 0,10 centesimi superiori:

01/11/2025 = 2,4000%

01/10/2025 = 2,4000%

01/09/2025 = 2,4000%

Euribor 1 mese mmp (act/360) arrotondato 0,10 centesimi superiori:

01/11/2025 = 2,0000%

01/10/2025 = 1,9000%

01/09/2025 = 1,9000%

Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula.

La misura degli interessi e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della legge n.108/1996.

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria Stante la variabilità dei tassi di mercato nonché la possibile variazione delle situazioni patrimoniali personali, la delibera di fido ha validità 4 mesi decorsi i quali, nel caso l'operazione non venga perfezionata, decadrà automaticamente e sarà priva di efficacia. Decorso tale termine, nel caso il cliente abbia interesse ad ottenere il fido, la Banca eseguirà una nuova istruttoria e delibera di fido la quale sarà nuovamente sottoposta al recupero delle suddette spese.	0,50% sull'importo nominale del mutuo con un massimo di € 500,00. L'importo viene detratto dal netto ricavo del mutuo. In caso di surroga: € 0,00
		Perizia tecnica:	Le spese sono regolate direttamente dal Cliente al Perito gradito anche alla Banca. In caso di surroga: € 0,00
		Imposta sostitutiva:	In percentuale sull'importo concesso, nella misura pro-tempore vigente (trattenuta all'erogazione), attualmente pari allo 0,25%:
		Altro	Spese per stipula fuori sede € 500,00
			Rinuncia finanziamento - per importi nominali del finanziamento inferiori o pari a Euro 50.000,00 € 100,00 - per importi nominali del finanziamento superiori a Euro 50.000,00 € 250,00
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 0,00
		Incasso rata	Con pagamento per cassa € 15,40 Con addebito automatico in conto corrente: - rata mensile € 2,00 Con addebito su altra banca (SDD): - rata mensile € 9,50
		Invio comunicazioni	Spese per invio comunicazione periodica annuale: • se cartaceo: € 1,00; • se online (disponibile all'interno del servizio di Internet Banking del Cliente) : € 0,00

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la gestione	Altro	Spese per comunicazione sollecito di pagamento rate: € 5,00
			Variazione/restrizione ipoteca: € 125,00
			Rinnovo ipoteca: recupero spese vive sostenute dalla Banca
			Accollo mutuo: € 750,00
			Nuova perizia su immobile: recupero spese richieste dal professionista
			Premi assicurativi insoluti (polizza fabbricati): rivalsa sul Cliente oltre al premio stesso € 40,00
			Variazione Garanzie Condizioni e Delibere diverse: € 250,00
			Frazionamento del mutuo: Per ogni quota € 335,00
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese	
	Tipologia di rata	Costante	
	Periodicità delle rate	Mensile	

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
2,600%	10	€ 949,26
2,600%	15	€ 673,51
2,600%	20	€ 455,67
2,600%	25	€ 402,34

N.B.: L'importo della rata sopra riportato è l'importo della rata del primo periodo a tasso fisso di 5 anni.

Il calcolo esemplificativo è stato effettuato con il criterio dell'anno commerciale (360 giorni).

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul nostro sito internet www.lacassa.com (sezione Trasparenza).

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione Fabbricati (incendio, scoppio e fulmine)	Per tutta la durata del mutuo, la parte mutuataria ha l'obbligo, anche nel proprio interesse, di assicurare gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria contro i rischi di incendio e fulmine presso primaria Compagnia di Assicurazione. Le polizze che dovranno riguardare esclusivamente i suddetti fabbricati, saranno depositate presso la Banca per tutta la durata dell'operazione e le somme dovute dalla Compagnia di Assicurazione a titolo di indennizzo, in caso di sinistro, saranno vincolate, limitatamente all'importo corrispondente a quanto tempo per tempo ancora dovuto alla banca, al pagamento dei crediti vantati dalla Banca nei confronti della parte mutuataria in dipendenza dell'affidamento, in forza di appendice di vincolo alla polizza o ai sensi dell'art.2742 del c.c.. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca stessa.
---	--

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso, a condizione che la polizza assicurazione fabbricati venga sostituita con altro contratto del medesimo oggetto e con vincolo a favore della banca.

L'apertura di un rapporto di conto corrente presso la banca non è obbligatoria per la concessione del credito.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso di interesse in caso di ritardato pagamento è stabilito nella misura del tasso praticato al mutuo. La misura degli interessi in caso di ritardato pagamento e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della legge n.108/1996.
Sospensione pagamento rate	Non prevista
Adempimenti Notarili	secondo il tariffario del professionista scelto dal Cliente
Assicurazione immobile	Sono a disposizione del Cliente su richiesta esplicita e facoltativa prodotti di copertura assicurativa dell'immobile offerti dalla Banca. Per tali polizze, collocate dalla Banca, è possibile consultare le rispettive Note Informative disponibili presso tutte le filiali.
Imposta di registro	in base alla disciplina fiscale vigente, se applicabile.
Tasse ipotecarie	in base alla disciplina fiscale vigente.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo di durata dell'istruttoria, cioè il tempo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è pari a 30 giorni, salvo eventuali ritardi non imputabili alla banca (perito, notaio o necessità particolari del cliente).

- Disponibilità dell'importo

L'importo da erogare è reso disponibile entro 5 giorni lavorativi dopo la ricezione della relazione definitiva di iscrizione di ipoteca rilasciata dal notaio.

ALTRO

Cancellazione ipoteca presso Notaio se richiesta dal Cliente per la gestione	Spese notarili + € 210,00
---	---------------------------

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.

I documenti identificativi previsti dalle norme antiriciclaggio.	codice fiscale, documento identificativo valido con foto e firma del Cliente, rilasciato da amministrazioni pubbliche.
I documenti con i quale il cliente dichiara la propria situazione patrimoniale (comprensiva della dichiarazione delle passività)	
I documenti relativa alla capacità reddituale del cliente e degli eventuali garanti, alla data della richiesta.	copia dell'ultima dichiarazione dei redditi (CUD / 730 per i dipendenti e pensionati / 740-modello F24 in caso di professionisti lavoratori autonomi) e/o ultima busta paga per i dipendenti e cedolino della pensione in originale per i pensionati.

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con preavviso minimo di almeno 5 giorni lavorativi 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 finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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

Il rapporto viene estinto entro 10 giorni lavorativi dalla richiesta di estinzione da parte del Cliente.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, con lettera indirizzata per posta ordinaria a **“La Cassa di Ravenna Spa - Ufficio Reclami, Piazza Garibaldi 6, 48121 Ravenna (RA)”**, o inviata per posta elettronica alla casella reclami@lacassa.com o tramite pec a reclami@pec.lacassa.com ovvero consegnata allo sportello dove è intrattenuto il rapporto. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:
- **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Nel caso in cui il Cliente abbia esperito il suddetto procedimento presso l'ABF si intende assolta la condizione di procedibilità prevista dalla normativa più oltre indicata. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, quale condizione di procedibilità, il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, ricorrendo:

- all'**Organismo di Conciliazione Bancaria** costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it, dove è consultabile anche il relativo regolamento) oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

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

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.
Frazionamento	Procedimento attraverso il quale la parte mutuataria, nonché i suoi eredi o aventi causa, può richiedere con oneri a suo carico la suddivisione del finanziamento e la relativa divisione dell'ipoteca in quote. Il mutuo originario sarà in questo modo ripartito in più finanziamenti ciascuno garantito dalla parte di ipoteca di competenza.
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 un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan To Value (LTV)	E' il rapporto fra l'importo del finanziamento e il valore dell'immobile da ipotecare, risultante dalla perizia.
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.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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 nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate. (Tasso di interesse in caso di ritardato pagamento - Gli interessi in caso di ritardato pagamento vengono conteggiati esclusivamente sulla quota capitale della rata scaduta e impagata per i giorni di calendario di effettivo ritardo del pagamento, senza capitalizzazione.)
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 e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia (*) dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. (*) Il tasso soglia è calcolato aumentando il tasso medio rilevato (TEGM) di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza fra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali. 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.lacassa.com , (sezione Trasparenza).
Tasso minimo	Limite minimo fissato dal contratto al di sotto del quale il tasso di interesse applicato non può, comunque, mai scendere