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

# MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI - CON GARANZIA DEL FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA A TASSO MISTO MUTUO GIOVANI "TRE PER 2,40" 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.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
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 della prima casa, per importi superiori all'80% dei costi sostenuti in base a quanto previsto dal Decreto "Sostegni Bis" del 25 maggio 2021 n. 73 art. 64. Le disposizioni del Fondo di Garanzia prima casa prevedono la garanzia del Fondo all'80% della quota capitale per finanziamenti ipotecari con LTV fino al 100% concessi a clienti che presentano contemporaneamente le seguenti condizioni:

1) con ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) non superiore ai 40 mila euro annui;
2) che richiedono un mutuo superiore all'80% rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori;
3) che rientrano nelle seguenti categorie prioritarie rispettando i vincoli di età indicati:
   - Coppia coniugata ovvero convivente more uxorio, il cui nucleo sia stato costituito da almeno due anni ed in cui uno dei componenti non abbia superato i 35 anni di età (in tal caso il mutuo deve essere richiesto dai componenti la coppia congiuntamente) ed in caso di cittadini stranieri occorre allegare il certificato di matrimonio qualora non risulti agli atti degli uffici pubblici italiani;
   - Famiglia mono genitoriale con figli minori, nel caso in cui il mutuo sia richiesto da:
     - Persona singola che non ha compiuto i 36 anni di età alla data di stipula del mutuo, non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi;
     - Persona che non ha compiuto i 36 anni di età alla data di stipula del mutuo e che sia separata/divorziata ovvero vedova, convivente con almeno un proprio figlio minore,
   - Giovani che non abbiano compiuto trentasei anni alla data di stipula del mutuo.
   - Persone con disabilità permanente accertata ai sensi dell'art.3, comma 3, della Legge 5 febbraio 1992 n.104.
   - Conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, o comunque denominati, che non abbiano compiuto i 36 anni di età alla data di stipula del mutuo.
   - Componenti di un nucleo familiare al quale appartenga da almeno due anni un familiare convivente, che sia figlio o figlia ovvero fratello o sorella del richiedente, con disabilità permanente accertata ai sensi dell'art.3, comma 3, della Legge 5 febbraio 1992, n. 104.

**CATEGORIE DI MUTUATARI CON PRIORITA' NELL'ACCESSO DELLA GARANZIA AL FONDO ("FAMIGLIE NUMEROSE") – Legge 30/12/2024 n. 207.**
**La garanzia concedibile dal fondo è elevata all'80%, 85%,90% della quota capitale per tutti coloro che presentano i requisiti indicati successivamente.**

**La Legge 30/12/2024 n. 207 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale 2025 –**

**2027**" prevede per l'anno 2025, l'inclusione nelle categorie di mutuatari con esclusività nell'accesso al Fondo i nuclei familiari:

a) Con tre figli di età inferiore a 21 anni ed un ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui.
b) Con quattro figli di età inferiore a 21 anni ed un ISEE non superiore a 45.000,00 euro annui.
c) Con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 50.000,00 euro annui.

Inoltre la medesima Legge dispone altresì – limitatamente alle domande presentate fino al 31/12/2027 – che per i mutui con rapporto tra l'importo del finanziamento ed il prezzo di acquisto dell'immobile (comprensivo degli oneri accessori) superiore all'80%, la possibilità per i nuclei familiari anzidetti di ottenere una garanzia del Fondo:

- Fino all'80% della quota di capitale del mutuo nei casi di cui alla precedente lettera a).
- Fino all'85% della quota di capitale del mutuo nei casi di cui alla precedente lettera b).
- Fino al 90% quota di capitale del mutuo nei casi di cui alla precedente lettera c).

**Ai fini dell'ottenimento della garanzia del Fondo Prima Casa elevata alle percentuali sopra indicate dell'importo del mutuo, occorre allegare alla richiesta** il mod. ISEE (indicatore di situazione economica equivalente) dell'anno in cui viene sottoscritto il modulo di domanda Famiglie numerose. Tale modulo può essere presentato a partire dal 31/01/2024.

**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.**

## 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. Ai fini dell'esempio si ipotizza che, dopo i primi 3 anni al tasso fisso dello 2,40% alla scadenza del terzo anno, il cliente non opti per il tasso fisso e che si applichi quindi il Tasso Variabile.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tasso di interesse misto: | - Per i primi 3 anni: fisso 2,40%<br>- Per il rimanente periodo: variabile pari all'Euribor 1 mese arrotondato ai 10 centesimi superiori (il cui valore attuale è pari a 2,3000%),+ spread 0,60% con tasso +minimo pari a 2,85% | | |
| Spese di istruttoria | | Euro | 100,00 |
| Spese di perizia | | Euro | 305,00 |
| Spese di incasso rata | | Euro | 1,00 per ogni rata |
| Costo complessivo Assicurazione Incendio, scoppio e fulmine su immobile (premio annuo moltiplicato per gli anni di durata del finanziamento) | | Euro | 1.500,00 |
| Imposta sostitutiva | | 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 24.289,92**
**Importo totale dovuto dal cliente: Euro 124.289,92**
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,09 %**

* * * * *

**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.

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 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 del finanziamento | € 250.000,00<br>e comunque superiore all'80% del costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e comunque non oltre il 100% del valore, accertato dal perito, dell'immobile ipotecato |
| | Durata | Maggiore di 5 anni, Massima 30 anni<br>e comunque rapportata all'età del richiedente (durata + età non sup. a 75 anni) |
| | Garanzia | Ipoteca pari al 100% in più dell'importo finanziato<br>La Banca applica standard affidabili di valutazione degli immobili residenziali anche quando la valutazione è condotta per il tramite di soggetti terzi.<br>La valutazione è svolta da soggetti dotati di adeguata professionalità e indipendenti rispetto al processo di commercializzazione del credito.<br>Copertura pari all'80% della quota capitale da parte del Fondo di Garanzia prima casa qualora siano presenti contemporaneamente i seguenti requisiti:<br>- ISEE non superiore a € 40.000 annui<br>- Importo del finanziamento superiore all'80% rispetto al prezzo di acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori<br>- Età non superiore ai 36 anni (1) |
| TASSI DISPONIBILI | Tasso di interesse nominale annuo | Per i primi 3 anni: fisso 2,40%<br>Per gli anni successivi possibilità di passare dal tasso fisso al variabile (e viceversa) ogni 5 anni, alle seguenti condizioni:<br>o tasso variabile = Euribor 1 mese (**) + spread 0,60% con tasso minimo = 2,85% (se il cliente non opta espressamente per il tasso fisso);<br>o tasso fisso = Irs (*) a 5 anni + spread 0,60% con tasso minimo = 2,85% se il cliente opta espressamente per il tasso fisso con le modalità stabilite dal contratto) |
| | Indice di riferimento | Dopo i primi 3 anni a tasso fisso è possibile rivedere il tasso ogni 5 anni:<br>• parametro di indicizzazione: Euribor 1 mese (se il cliente non opta espressamente per il tasso fisso)<br>oppure<br>• 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". |

(1) Devono essere rispettati i seguenti vincoli:
- Coppia coniugata ovvero convivente more uxorio da almeno due anni, in cui almeno uno dei richiedenti non abbia compiuto i 36 anni di età alla data di stipula del mutuo;
- Famiglia mono genitoriale con figli minori, nel caso in cui il mutuo sia richiesto da:
  - Persona singola che non ha compiuto i 36 anni di età alla data di stipula del mutuo, non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi;
  - Persona che non ha compiuto i 36 anni di età alla data di stipula del mutuo e che sia separata/divorziata ovvero vedova, convivente con almeno un proprio figlio minore,
- Giovani che non abbiano compiuto trentasei anni alla data di stipula del mutuo.
- Conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, o comunque denominati, che non abbiano compiuto i 36 anni di età alla data di stipula del mutuo.

(*) **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 **01/09/2026 è pari a 3,2000%.**

(**) **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 **01/09/2026 è pari a 2,3000%.**

**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:

01/09/2026 = 3,2000%
01/08/2026 = 3,1000%
01/07/2026 = 2,8000%

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

01/09/2026 = 2,3000%
01/08/2026 = 2,3000%
01/07/2026 = 2,2000%

**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<br>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. | € 100,00.<br>L'importo viene detratto dal netto ricavo del mutuo. |
| | | Perizia tecnica: | Le spese sono regolate direttamente dal Cliente al Perito gradito anche alla Banca. |
| | | Imposta sostitutiva: | In percentuale sull'importo concesso, nella misura pro-tempore vigente (trattenuta all'erogazione), attualmente pari allo 0,25%; se seconda casa 2,00% |
| | | Altro | Spese per stipula fuori sede € 500,00 |
| | | | Rinuncia finanziamento<br>- per importi nominali del finanziamento inferiori o pari a Euro 50.000,00 € 100,00<br>- 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<br>Con addebito automatico in conto corrente:<br>- rata mensile € 1,00<br>Con addebito su altra banca (SDD):<br>- rata mensile € 9,50 |
| | | Invio comunicazioni | Spese per invio comunicazione periodica annuale:<br>• se cartaceo: € 1,00;<br>• 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 |

**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 e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie**
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento, per posta ordinaria all'indirizzo "La Cassa di Ravenna S.p.A. – Ufficio Reclami – Piazza G. Garibaldi 6 – 48121 Ravenna", o per posta elettronica a reclami@lacassa.com o tramite pec a reclami@pec.lacassa.com ovvero consegnata allo sportello dove è intrattenuto il rapporto.
In relazione ai servizi di pagamento i tempi massimi di risposta non sono superiori a 15 giornate lavorative dal ricevimento del reclamo.
Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario* (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta fermo diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Se il Cliente intenta il procedimento presso l'ABF si intende assolta la condizione di procedibilità prevista dalla normativa. 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 obbligatoria 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 tentare 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** | Di norma Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile. In questa casistica il finanziamento è esente come previsto da Decreto "Sostegni Bis" del 25 maggio 2021 n. 73 art. 64 |
| **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.<br>(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.<br>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.<br>(*) Il tasso soglia è calcolato aumentando il tasso medio rilevato (TEGM) di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali.<br>La differenza fra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.<br>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 |