

33. MUTUO COOPERATIVE PRIMA CASA

Legge Regione Valle d'Aosta 13 febbraio 2013, n. 3

Disposizioni in materia di politiche abitative

Titolo IV - Fondi di rotazione per la ripresa dell'industria edilizia

CAPO II - Disposizioni per la concessione di mutui agevolati a favore della prima abitazione
Deliberazione di Giunta regionale n. 667 del 12 giugno 2023 - Approvazione di modiche alle disposizioni applicative approvate con DGR 531/2022 per la concessione di mutui agevolati per interventi nel settore dell'edilizia residenziale ai sensi del Titolo IV della Legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3/2013, Capi II e III

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO

Finanziaria Regionale Valle d'Aosta - Società per Azioni siglabile FINAOSTA S.p.A. società con socio unico - capitale sociale di Euro 112.000.000,00 - iscrizione presso il Registro delle Imprese di Aosta e Codice Fiscale 00415280072

Sede: Via Festaz n. 22 - 11100 AOSTA

Tel.: 0165 269211 - Fax: 0165 235206

Email: finaosta@finaosta.com - sito internet: www.finaosta.com

Iscritta all'Albo unico degli intermediari finanziari tenuto da Banca d'Italia ex art. 106 T.U.B. al n. 114 Capogruppo del gruppo finanziario FINAOSTA iscritto all'Albo dei gruppi finanziari tenuto da Banca d'Italia ex art. 109 T.U.B.

Codice meccanografico presso Banca d'Italia: 33050

Direzione e coordinamento della Regione Autonoma Valle d'Aosta

CHE COS'È IL MUTUO COOPERATIVE PRIMA CASA

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. La durata del mutuo va da un **minimo di 15 anni** a un **massimo di 30 anni**, comprensivi di preammortamento.

Il mutuo cooperative prima casa può essere richiesto per la costruzione o il recupero di un immobile costituito da un numero di alloggi ricompreso tra sei e diciotto, anche collocati in più fabbricati sulla medesima area, da assegnare ai soci della cooperativa richiedente il mutuo e da adibire a prima abitazione dei soci assegnatari e del loro nucleo familiare.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile finanziato e quindi è definito "ipotecario".

Il cliente (socio assegnatario) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di **rate mensili**, comprensive di capitale e interessi, secondo un **tasso** fisso.

Il mutuo si perfeziona con la stipula di un contratto preliminare, che prevede una prima erogazione e le successive, come da atto di quietanza, in base all'avanzamento dei lavori. L'erogazione a saldo è effettuata con la stipula del contratto definitivo di mutuo.

Dopo l'erogazione totale del mutuo, in sede di stipulazione del contratto definitivo, l'edificio ipotecato è ripartito in lotti e il capitale mutuato è frazionato in quote specificate in calce alla descrizione di ogni singolo lotto.

Successivamente con atto notarile la cooperativa richiedente il mutuo assegna ai soci della stessa le abitazioni oggetto della ripartizione in lotti e contestualmente ciascun socio si accolla la quota di mutuo corrispondente al lotto assegnato.

COME PRESENTARE LA DOMANDA PER OTTENERE IL MUTUO PRIMA CASA

Possono presentare la domanda di mutuo le cooperative edilizie a proprietà individuale, i cui soci risultino in possesso dei requisiti previsti dalla Legge Regione Valle d'Aosta 13 febbraio 2013, n. 3, e successive modificazioni, e dalle relative disposizioni di attuazione. In particolare, il mutuo cooperative prima casa è riservato alle sole cooperative i cui soci, assegnatari degli alloggi oggetto di finanziamento, al momento della presentazione della domanda hanno un **ISEE del nucleo familiare non superiore ad Euro 60.000,00**.

La concessione del mutuo avviene previo:

- provvedimento di concessione della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate – Struttura Credito e previdenza, che verifica i requisiti soggettivi e l'ammissibilità della spesa;
- valutazione (istruttoria) positiva di FINAOSTA S.p.A. sul merito creditizio del mutuatario e sulla congruità delle garanzie.

IL MUTUO COOPERATIVE PRIMA CASA E I SUOI RISCHI

Il mutuo cooperative prima casa è un **mutuo a tasso fisso**.

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Nel caso di tasso fisso, il cliente è 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.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Vincoli previsti dalla deliberazione di Giunta regionale n. 667 del 12 giugno 2023

A) Obbligo di residenza e di non locare o alienare l'immobile finanziato - pagamento penalità

Il cliente ha l'obbligo di mantenere la residenza nell'immobile finanziato e di non locare e non alienare l'immobile finanziato **per tutta la durata del mutuo**.

Tranne in caso di accollo del mutuo conseguente a separazione o divorzio o a trasferimenti di proprietà tra i componenti il nucleo familiare al momento della presentazione della domanda, il cliente deve **restituire anticipatamente il capitale residuo** del mutuo e pagare una somma a titolo di **penalità** pari a sei mensilità comprensive di capitale ed interessi:

- se trasferisce la residenza, loca o aliena l'immobile finanziato **entro il quinto anno** dall'inizio dell'ammortamento;
- se la variazione della residenza, la locazione o l'alienazione dell'immobile finanziato vengono **accertate in qualsiasi momento dalla struttura regionale competente**.

I **controlli** sono effettuati dall'Ufficio Mutui della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate – Struttura Credito e previdenza.

B) Obbligo di ultimazione dei lavori nel caso di recupero e costruzione dell'immobile finanziato - revoca del mutuo

La cooperativa entro i **60 mesi** successivi alla data della prima erogazione del mutuo deve presentare alla Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate – Struttura Credito e previdenza i seguenti documenti:

- progetti di variante e relativi titoli abilitativi;
- certificato di agibilità e denuncia catastale al Catasto Fabbricati;
- attestazione di classe energetica nel caso di mutui richiesti per immobili con classificazione A o superiore.

Se non presenta i documenti entro il termine di **60 mesi dalla stipula del contratto preliminare, l'importo del mutuo sarà conseguentemente ridotto e revocato**. La mancata presentazione della documentazione attestante la prima quota erogata comporta la revoca totale del mutuo. La stipulazione del contratto definitivo di mutuo deve avvenire **entro sei mesi** dalla scadenza del termine dei sessanta mesi.

I controlli sono effettuati dalla Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate – Struttura Credito e previdenza.

Tutte le erogazioni sono inoltre subordinate all'accertamento da parte di FINAOSTA S.p.A. del merito creditizio del richiedente e della congruità del valore delle garanzie rilasciate.

Le erogazioni successive alla prima previste in base all'avanzamento dei lavori non sono effettuate in caso di sopravvenuto rilevante deterioramento del merito creditizio della parte mutuataria.

Per saperne di più:

Può essere utile consultare la **Guida "Comprare una casa Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso la sede di FINAOSTA S.p.A. (Via Festaz n. 22 - Aosta) e sul sito di FINAOSTA S.p.A. www.finaosta.com.

Le informazioni sul mutuo cooperative prima casa, sulla Legge Regione Valle d'Aosta 13 febbraio 2013, n. 3 e sulla deliberazione di Giunta regionale n. 1480 del 30 ottobre 2017 sono disponibili:

- presso la Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate
 - Struttura Credito e previdenza (Ufficio Mutui - Via Promis n. 2 - Aosta);
- presso la sede di FINAOSTA S.p.A. (Via Festaz n. 22 - Aosta).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO (TAEG)

Esempio di Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) per un mutuo di **Euro 180.000,00** al tasso annuo del **0,50%, 0,70%, 1,00% e 1,20%** da rimborsare in **anni 30** mediante **rate mensili posticipate**, senza preammortamento, con spese di istruttoria pari a Euro 100,00 (quota ipotetica a carico di ciascun socio assegnatario di una cooperativa con 10 soci e importo complessivo delle spese di istruttorie pari a euro 1.000,00), spese per l'assicurazione dell'immobile ipotecato pari a Euro 880,00 e tasse ipotecarie a carico del cliente pari a Euro 35,00, da erogare in unica soluzione:

Importo mutuo	Durata anni	Tasso annuo	TAEG
180.000,00	30	0,50%	0,54%
180.000,00	30	0,70%	0,74%
180.000,00	30	1,00%	1,05%
180.000,00	30	1,20%	1,25%

Il premio dell'assicurazione dell'immobile ipotecato contro il rischio di scoppio e di incendio è stato calcolato applicando il tasso annuo lordo fisso dello 0,200 per mille alla ipotetica somma assicurata di Euro 220.000,00 (pari al valore di ricostruzione a nuovo del bene risultante dalla perizia redatta per la stipula del mutuo) moltiplicato per gli anni di durata del contratto. Il tasso annuo lordo fisso dello 0,200 per mille è un tasso esemplificativo calcolato quale media dei tassi applicati da una rosa ristretta di compagnie di assicurazione.

Oltre al TAEG vanno considerate le spese notarili per la stipula del contratto.

IMPORTO DEL MUTUO

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile (mutuo cooperativa)	L'importo del mutuo concedibile alla cooperativa è variabile in relazione al numero degli appartamenti realizzati da assegnare ai soci.
Importo massimo finanziabile per socio (mutuo per costruzione e recupero)	L'importo non può essere superiore a Euro 180.000,00 e non può essere superiore all'ammontare del computo metrico allegato alla domanda di mutuo, al costo dell'immobile risultante dall'applicazione dei valori unitari convenzionali determinati con deliberazione della Giunta regionale e al valore dell'immobile accertato con apposita perizia di stima redatta dalla competente struttura regionale. Nel caso di immobili con classificazione energetica A o superiore l'importo è incrementato a Euro 200.000,00 .

DURATA DEL MUTUO

VOCI	COSTI
Durata del mutuo (recupero e costruzione)	La durata del mutuo può essere minimo pari a 15 anni e massimo pari a 30 anni comprensivi di preammortamento

TASSI MUTUO COOPERATIVA EDILIZIA

VOCI	COSTI
Tasso di interesse nominale annuo (preammortamento e ammortamento)	Il tasso di interesse è fisso
Tasso di interesse nominale annuo	1,20%
Tasso di mora	Il tasso di mora è pari al tasso di interesse contrattuale maggiorato del tasso legale (art. 1284 del Codice Civile) in vigore alla data di scadenza di ciascuna rata e alla data di risoluzione del contratto
Tasso legale	2,50% in vigore dal 1° gennaio 2024

TASSI MUTUO SOCI ASSEGNATARI

VOCI	COSTI
Tasso di interesse nominale annuo (preammortamento e ammortamento)	Il tasso di interesse è fisso ed è calcolato sulla base dei valori ISEE del socio e del nucleo familiare
Tasso di interesse nominale annuo - valore ISEE fino a Euro 20.000,00 e presenza di figli minori nel nucleo familiare	0,50%
Tasso di interesse nominale annuo - valore ISEE fino a Euro 20.000,00	0,70%
Tasso di interesse nominale annuo - valore ISEE superiore a Euro 20.000,00 e fino a Euro 40.000,00	1,00%
Tasso di interesse nominale annuo - valore ISEE superiore a Euro 20.000,00 e fino a Euro 60.000,00	1,20%
Tasso di mora	Il tasso di mora è pari al tasso di interesse contrattuale maggiorato del tasso legale (art. 1284 del Codice Civile) in vigore alla data di scadenza di ciascuna rata e alla data di risoluzione del contratto
Tasso legale	2,50% in vigore dal 1° gennaio 2024

SPESE

VOCI	COSTI
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	Le spese di istruttoria e di perizia sono costituite da un unico importo, parametrato sull'ammontare del mutuo, come da prospetto sotto riportato
Spese per la gestione del rapporto	
Incasso rata	Euro 0,00
Invio comunicazioni	Euro 0,00
Restrizione ipoteca	Euro 0,00
Rinnovo Ipoteca	Euro 0,00
Cancellazione ipoteca	Euro 0,00
Accollo mutuo	Euro 0,00

PROSPETTO SPESE ISTRUTTORIA

Importo mutuo	Spese istruttoria
mutuo di importo fino a 50.000,00 Euro	Euro 150,00
mutuo compreso tra 50.001,00 Euro e 100.000,00 Euro	Euro 250,00
mutuo compreso tra 100.001,00 Euro e 150.000,00 Euro	Euro 350,00
mutuo compreso tra 150.001,00 Euro e 200.000,00 Euro	Euro 450,00
mutuo compreso tra 200.001,00 Euro e 250.000,00 Euro	Euro 550,00
mutuo compreso tra 250.001,00 Euro e 500.000,00 Euro	Euro 750,00
mutuo compreso tra 500.001,00 Euro e 1.000.000,00 Euro	Euro 1.000,00
mutuo compreso tra 1.000.001,00 Euro e 1.500.000,00 Euro	Euro 1.500,00
mutuo compreso tra 1.500.001,00 Euro e 2.000.000,00 Euro	Euro 2.000,00
mutuo oltre i 2.000.000,00	0,10% dell'importo deliberato

PIANO AMMORTAMENTO

VOCI	COSTI
Tipo di ammortamento	Ammortamento "francese"
Tipologia della rata	Rata di ammortamento costante
Periodicità delle rate	Rate di ammortamento semestrali o mensili

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al Documento di Sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO

Importo mutuo	Tasso di interesse annuo	Durata del mutuo (anni)	Numero rate mensili	Importo della rata mensile
Euro 180.000,00	0,50%	30	359	Euro 539,94
Euro 180.000,00	0,50%	25	299	Euro 640,42
Euro 180.000,00	0,70%	30	359	Euro 555,87
Euro 180.000,00	0,70%	25	299	Euro 656,21
Euro 180.000,00	1,00%	30	359	Euro 580,34
Euro 180.000,00	1,00%	25	299	Euro 680,37
Euro 180.000,00	1,20%	30	359	Euro 597,02
Euro 180.000,00	1,20%	25	299	Euro 696,79

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della **Legge sull'Usura** (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato presso la sede di FINAOSTA S.p.A. e sul sito internet (www.finaosta.com).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Per la stipula del mutuo il cliente deve sostenere i costi relativi agli **adempimenti notarili**; i costi da sostenere sono quelli previsti dalla tariffa notarile per la stipula del contratto; i costi sono pagati direttamente al Notaio da parte del cliente.

IMPOSTE E TASSE

I contratti di finanziamento a medio e lungo termine sono assoggettati al regime fiscale ordinario (imposte di registro, di bollo e, quando previste, le imposte ipotecarie e catastali). A seguito di specifica opzione, da esercitarsi per iscritto in contratto, è possibile optare per la corresponsione di un'imposta sostitutiva, ai sensi degli articoli 15 e 17 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e s.m.i., in percentuale sull'importo erogato, nella misura fissata dalla legislazione pro-tempore vigente.

I finanziamenti integralmente erogati con fondi somministrati o conferiti dallo Stato o dalle regioni o gestiti per conto degli stessi, ai quali è riconducibile il mutuo, non concorrono a formare la base imponibile dell'imposta sostitutiva che, pertanto, è uguale a zero (art. 19, D.P.R. n. 601/1973).

Restano a carico della parte mutuataria le seguenti tasse, nella misura fissata dalla vigente disciplina fiscale:

- taxa ipotecaria in caso di iscrizione di ipoteca e in caso di annotamento del contratto definitivo;
- taxa ipotecaria in caso di rinnovo dell'ipoteca;
- taxa ipotecaria in caso di restrizione dell'ipoteca e di cancellazione dell'ipoteca con atto notarile.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Dopo l'invio della pratica di mutuo a FINAOSTA S.p.A. da parte della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate - Struttura Credito e previdenza, il cliente deve presentare a FINAOSTA S.p.A. la documentazione necessaria per l'istruttoria.

La durata dell'istruttoria è pari ad un tempo massimo di 60 giorni. Il tempo massimo indicato decorre dal momento in cui FINAOSTA S.p.A. ha a disposizione la documentazione completa e necessaria per la valutazione del merito creditizio e del bene immobile offerto in garanzia.

Il contratto di mutuo deve essere stipulato entro il termine di **12 mesi** dalla data di trasmissione della pratica di mutuo a FINAOSTA S.p.A. da parte della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate – Struttura Credito e previdenza, pena la revoca del mutuo.

Disponibilità dell'importo

La messa a disposizione del cliente dell'importo del mutuo (o della prima erogazione in caso di contratto preliminare di mutuo) avviene entro **5 giorni lavorativi** dalla data di trasmissione da parte del Notaio del duplo della nota di iscrizione dell'ipoteca e subordinatamente alla presentazione a FINAOSTA S.p.A. da parte del cliente della polizza di assicurazione (incendio) e di eventuali altri documenti indicati nel contratto di mutuo.

Le erogazioni successive alla prima, in caso di contratto preliminare di mutuo, dipendono dallo stato di avanzamento dei lavori finanziati e sono autorizzate dalla Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate – Struttura Credito e previdenza. Ricevuta l'autorizzazione all'erogazione, FINAOSTA S.p.A. provvede all'aggiornamento della perizia e istruttorio. Completati gli aggiornamenti, le erogazioni avvengono **entro 10 giorni lavorativi**. Il tempo indicato, relativamente all'erogazione a saldo e alla stipula del contratto definitivo di mutuo, non tiene conto dei tempi necessari al Notaio per gli adempimenti notarili.

Le erogazioni successive alla prima, così come l'erogazione a saldo, sono inoltre subordinate alla condizione che non risultino situazioni soggettive od oggettive, di qualsiasi natura – e così, in via meramente indicativa, tecniche, legali, amministrative o connesse alla situazione economico, patrimoniale e finanziaria della parte mutuataria e degli eventuali suoi garanti, nonché relative al valore della garanzia concessa - tali che, se si fossero conosciute e verificate prima, FINAOSTA S.p.A. non avrebbe stipulato il contratto di mutuo.

Tutte le erogazioni sono comunque subordinate alla verifica da parte di FINAOSTA S.p.A. dell'assenza di inadempimenti all'obbligo di versamento in capo alla parte mutuataria ai sensi dell'art. 48 bis del D.P.R. n. 602/1973 "**Disposizioni sulla riscossione delle imposte sul reddito**" e all'acquisizione della documentazione antimafia quando prevista dal Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 recante "**Codice delle leggi antimafia** e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 13 agosto 2010, n. 136.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo 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.

Anche in caso di estinzione anticipata totale si richiama l'attenzione sui vincoli previsti dalla normativa regionale (obbligo di residenza e di non affittare o vendere l'immobile finanziato – pagamento penalità) indicati nel presente foglio informativo al punto "RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO".

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo mutuo da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui il cliente ha corrisposto a FINAOSTA S.p.A. tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, FINAOSTA S.p.A. provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami, ricorsi e conciliazione

Il cliente può presentare un reclamo a FINAOSTA S.p.A. attraverso le seguenti modalità:

- posta ordinaria e lettera raccomandata a/r indirizzata all'Ufficio Reclami - Via Festaz, 22 - 11100 AOSTA;
- posta elettronica ordinaria, indirizzata a reclami@finaosta.com;
- posta elettronica certificata (PEC), indirizzandolo a finaosta.dg@legalmail.it;
- fax, al numero +39.0165. 548636.

FINAOSTA S.p.A. fornisce conferma dell'avvenuta ricezione del reclamo mediante le medesime modalità tramite le quali lo stesso è pervenuto. Al momento della conferma dell'avvenuta ricezione del reclamo, FINAOSTA S.p.A. rende edotto il cliente delle modalità di trattazione del reclamo attraverso la "Informativa sulle modalità di trattazione dei reclami", informativa disponibile anche sul sito internet di FINAOSTA S.p.A. e fornita altresì gratuitamente su richiesta del cliente. FINAOSTA S.p.A. risponde al reclamo entro 60 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine di cui sopra, prima di ricorrere al giudice, il cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) alle seguenti condizioni:

- non sono trascorsi più di dodici mesi dalla presentazione del reclamo a FINAOSTA S.p.A.;
- la controversia riguarda operazioni e servizi finanziari: 1) fino a 200.000 Euro, se il cliente chiede una somma di denaro; 2) senza limiti di importo, quando si chiede soltanto di accertare diritti, obblighi e facoltà;
- la controversia è relativa a operazioni o comportamenti non anteriori al sesto anno precedente la data di proposizione del ricorso;
- la controversia non è già stata all'esame di arbitri o di conciliatori; il ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario è tuttavia possibile se una procedura di conciliazione non va a buon fine.

Per sapere come rivolgersi all'ABF, il cliente può consultare l'apposita "Guida" disponibile nei locali aperti al pubblico di FINAOSTA S.p.A. e pubblicata sul sito internet della stessa, consultare direttamente il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, contattare direttamente la Segreteria tecnica dell'Arbitro Bancario Finanziario o chiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia.

In alternativa all'ABF, o per le questioni che esulano la sua competenza così come sopra delineata, il cliente può presentare, anche in assenza di preventivo reclamo a FINAOSTA S.p.A., domanda di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario (ADR) consultando il sito www.conciliatorebancario.it oppure presso uno degli organismi autorizzati ai sensi di legge (Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28) che svolgono la mediazione nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia disponibile sul sito www.giustizia.it.

In ogni caso, l'istanza di soluzione stragiudiziale delle controversie ai sensi di una delle procedure descritte ai precedenti commi, costituisce condizione di procedibilità della eventuale domanda giudiziale.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra il debitore e una terza persona che si impegna a pagare al creditore il debito (capitale residuo) derivante dal mutuo.
Capitale residuo	Parte del capitale finanziato che il debitore deve ancora rimborsare al creditore al netto degli interessi futuri.
Contratto di mutuo	Contratto che prevede l'erogazione del mutuo in unica soluzione.
Contratto preliminare di mutuo	Contratto che prevede l'erogazione del mutuo a stato avanzamento lavori e in più soluzioni in tempi diversi. Il contratto preliminare è seguito da un contratto definitivo da stipulare al momento dell'erogazione a saldo del mutuo.
Imposta sostitutiva (D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601)	I contratti di finanziamento a medio e lungo termine sono assoggettati al regime fiscale ordinario (imposte di registro, di bollo e quando previste quelle ipotecarie e catastali). A seguito di specifica opzione da esercitarsi per iscritto in contratto, è possibile optare per la corresponsione di un'imposta sostitutiva, prevista ai sensi degli articoli 15 e 19 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e s.m.i., in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente legislazione (attualmente generalmente pari allo 0,25%). Per i finanziamenti integralmente erogati con fondi di natura pubblica, l'importo del mutuo concesso non concorre a formare la

	base imponibile dell'imposta sostitutiva che, pertanto, è uguale a zero (art. 19, D.P.R. n. 601/1973).
Imposta – tassa ipotecaria (T.U. 31 ottobre 1990, n.347)	Tassa da versare all'Agenzia delle Entrate per l'esecuzione delle formalità (ad esempio, iscrizione ipoteca).
Ipoteca	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
ISEE	L'Isee scaturisce dal rapporto tra l'Ise e il numero dei componenti del nucleo familiare in base ad una scala di equivalenza stabilita dalla legge. L'Ise è un parametro che determina la situazione economica del nucleo familiare; questo parametro scaturisce dalla somma dei redditi e del 20% del patrimonio mobiliare e immobiliare di tutto il nucleo familiare.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Penalità	Pagamento di una determinata somma di denaro nei casi di inadempimento contrattuale (vincoli previsti dalla normativa regionale).
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 prevede rate costanti, con 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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel corso del quale sono pagate solo delle quote interessi sulle somme erogate.
Quietanza	Atto che viene sottoscritto dal mutuatario nell'ipotesi di mutuo da erogare in più soluzioni e che attesta il versamento di somme da parte del mutuante.
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.
Risoluzione del contratto	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi previsti nel contratto stesso (ad esempio, insolvenza del mutuatario). In tal caso, FINAOSTA S.p.A. avrà diritto di esigere l'immediato rimborso del mutuo per rate insolte, capitale, interessi, spese e ogni altra somma dovuta.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse, le spese di istruttoria della pratica, i costi dell'assicurazione dell'immobile ipotecato e l'eventuale tassa ipotecaria. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del contratto preliminare di mutuo alla data di inizio dell'ammortamento.
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	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate o di risoluzione del contratto.
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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso di interesse legale	Il saggio degli interessi legali è determinato secondo le indicazioni contenute all'art. 1284 del Codice Civile.
Vincoli	Obblighi a carico del mutuatario previsti dalla normativa regionale che disciplina le modalità di concessione del mutuo.