

MUTUO PER DELOCALIZZAZIONE

Legge Regione Valle d'Aosta 24 giugno 2002, n. 11
Disciplina degli interventi e degli strumenti diretti alla delocalizzazione degli immobili siti in zone a rischio idrogeologico

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

Iscrizione nell'elenco generale degli intermediari finanziari: n. 806

Iscrizione nell'elenco speciale tenuto dalla Banca d'Italia: n. 33050

Direzione e coordinamento della Regione Autonoma Valle d'Aosta

CHE COS'E' IL MUTUO PER DELOCALIZZAZIONE

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. La durata del **mutuo per delocalizzazione** è pari a 15 anni.

Il mutuo per delocalizzazione può essere richiesto per l'acquisto, la ristrutturazione e la costruzione di immobili da adibire ad abitazione nell'ipotesi di rilocalizzazione di immobili situati in zone ad elevata pericolosità idrogeologica.

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

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. Le rate sono semestrali.

Il mutuo per acquisto si perfeziona con la stipula di un contratto che prevede l'erogazione dell'intero importo e la messa a disposizione della somma mutuata dopo l'iscrizione dell'ipoteca. Il mutuo per ristrutturazione o costruzione 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.

COME PRESENTARE LA DOMANDA PER OTTENERE IL MUTUO PER DELOCALIZZAZIONE

Possono presentare la domanda di mutuo i proprietari (persone fisiche) di unità immobiliari ad uso abitativo (adibite ad abitazione principale e non) da delocalizzare, in possesso dei requisiti previsti dalla Legge Regione Valle d'Aosta 24 giugno 2002, n. 11 e dalle relative disposizioni di attuazione.

La domanda di mutuo è presentata all'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica, che verifica i requisiti soggettivi e l'ammissibilità delle spese.

La concessione del mutuo avviene previa:

- deliberazione dalla Giunta regionale di concessione del mutuo;
- valutazione (istruttoria) positiva di FINAOSTA S.p.A..

IL MUTUO PER DELOCALIZZAZIONE E I SUOI RISCHI

Il mutuo per delocalizzazione 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 Legge Regione Valle d'Aosta 24 giugno 2002, n. 11

A) Obbligo di non vendere l'immobile finanziato – pagamento penalità

Il cliente ha l'obbligo di non vendere o donare l'immobile finanziato **per i cinque anni** successivi alla data di erogazione dell'intero importo del mutuo o della prima erogazione in caso di erogazione a stato avanzamento lavori.

Se il cliente vende o dona l'immobile finanziato prima dei cinque anni, deve **restituire anticipatamente il capitale residuo** del mutuo e pagare una somma a titolo di **penalità** pari alla differenza tra gli interessi calcolati sulla base della media ponderata del tasso BCE - tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali e gli interessi corrisposti al tasso del mutuo nel periodo ricompreso tra la data di erogazione e la data di estinzione.

Dopo i cinque anni, il cliente può vendere o donare l'immobile finanziato dopo aver estinto anticipatamente il mutuo, pena il pagamento della penalità.

I controlli sono effettuati dall'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica.

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

Se il mutuo viene erogato a stato avanzamento lavori, il cliente entro i **due anni** successivi alla data della prima erogazione del mutuo deve presentare all'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica i seguenti documenti:

- progetti di variante e relative concessioni edilizie;
- certificato di agibilità e denuncia catastale al Catasto Fabbricati;
- autocertificazione attestante la residenza nell'immobile finanziato nel caso di immobile da adibire ad abitazione principale del cliente.

Se il cliente non presenta i documenti entro due anni, **l'importo del mutuo è ridotto**; rimane in ogni caso l'obbligo per il cliente di presentare i documenti entro due anni dall'inizio dell'ammortamento, pena la **restituzione anticipata del capitale residuo** del mutuo, oltre una somma a titolo di **penalità** pari alla differenza tra gli interessi calcolati sulla base della

media ponderata del tasso BCE - tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali e gli interessi corrisposti al tasso del mutuo nel periodo ricompreso tra la data di erogazione e la data di estinzione.

I controlli sono effettuati dall'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica.

Per saperne di più:

Può essere utile consultare la **Guida pratica al mutuo**, 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 per delocalizzazione e sulla Legge Regione Valle d'Aosta 24 giugno 2002, n. 11** e relative disposizioni di attuazione sono disponibili:

- presso l'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica (Servizio edilizia residenziale - Via Promis n. 2 - Aosta);
- presso la sede di FINAOSTA S.p.A. (Via Festaz n. 22 - Aosta).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO (TAEG)

Esempio di Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) per un mutuo di Euro 60.000,00 al tasso annuo del 1,00% da rimborsare in anni 15, con spese di istruttoria pari a Euro 250,00

TAEG 1,06

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

IMPORTO E DURATA DEL MUTUO

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile (mutuo + contributo a fondo perduto erogato a valere sulla L.R. 11/2002) - proprietari di unità immobiliare ad uso abitazione principale	L'importo del mutuo non può essere superiore al 25% della spesa ammissibile (acquisto, ristrutturazione o costruzione); la restante parte di spesa (75%) è agevolabile mediante un contributo a fondo perduto.
Importo massimo finanziabile (mutuo + contributo a fondo perduto erogato a valere sulla L.R. 11/2002) - proprietari di unità immobiliare ad uso abitazione principale	L'importo del mutuo non può essere superiore al 10% della spesa ammissibile (acquisto o ristrutturazione di immobili nelle zone territoriali di tipo A individuate dai PRG); la restante parte di spesa (90%) è agevolabile mediante un contributo a fondo perduto.
Importo massimo finanziabile (mutuo + contributo a fondo perduto erogato a valere sulla L.R. 11/2002) - proprietari di unità immobiliare non adibita ad uso abitazione principale	L'importo del mutuo non può essere superiore al 50% della spesa ammissibile (acquisto, ristrutturazione o costruzione); la restante parte di spesa (50%) è agevolabile mediante un contributo a fondo perduto.
Importo massimo finanziabile (mutuo + contributo a fondo perduto erogato a valere sulla L.R. 11/2002) - proprietari di unità immobiliare non adibita ad uso abitazione principale	L'importo del mutuo non può essere superiore al 40% della spesa ammissibile (acquisto o ristrutturazione di immobili nelle zone territoriali di tipo A individuate dai PRG); la restante parte di spesa (60%) è agevolabile mediante un contributo a fondo perduto.
Durata del mutuo (acquisto, ristrutturazione e costruzione)	La durata del mutuo non può essere superiore a 15 anni .

TASSI

VOCI	COSTI
Tasso di interesse nominale annuo (preammortamento e ammortamento)	Il tasso di interesse è fisso ed è pari all'1% annuo.
Tasso di mora	Il tasso di mora è pari al tasso BCE - tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali in vigore alla data di scadenza di ciascuna rata e alla data di risoluzione del contratto.
Tasso di mora in vigore dal 13 maggio 2009	1,00%

Tasso BCE in vigore dal 13 maggio 2009	1,00%
----------------------------------------	-------

Il tasso BCE è rilevabile sul sito internet di Banca d'Italia (www.Bancaditalia.it).

SPESE

VOCI	COSTI
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	Le spese di istruttoria sono calcolate 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 Euro
mutuo di importo fino a 50.000,00 Euro	150,00
mutuo compreso tra 50.001,00 Euro e 100.000,00 Euro	250,00
mutuo compreso tra 100.001,00 Euro e 150.000,00 Euro	350,00
mutuo compreso tra 150.001,00 Euro e 200.000,00 Euro	450,00
mutuo compreso tra 200.001,00 Euro e 250.000,00 Euro	550,00
mutuo compreso tra 250.001,00 Euro e 500.000,00 Euro	750,00
mutuo compreso tra 500.001,00 Euro e 1.000.000,00 Euro	1.000,00
mutuo compreso tra 1.000.001,00 Euro e 1.500.000,00 Euro	1.500,00
mutuo compreso tra 1.500.001,00 Euro e 2.000.000,00 Euro	2.000,00
oltre 2.000.001,00 Euro	2.500,00

PIANO AMMORTAMENTO

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

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 Euro	Tasso di interesse annuo	Durata del mutuo (anni)	Numero rate semestrali	Importo della rata semestrale
60.000,00	1,00%	15	30	2.158,74

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 costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

- **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.
- **Assicurazione immobile ipotecato (incendio):** i costi da sostenere sono quelli relativi al pagamento del premio annuo per l'assicurazione da stipulare con compagnia assicurativa scelta dal cliente; il premio annuo è pagato direttamente alla compagnia di assicurazione da parte del cliente.

IMPOSTE

Per la stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi alle **imposte**.

Le imposte e tasse sono in parte a carico del cliente e in parte a carico di FINAOSTA S.p.A..

Nel seguente prospetto sono indicate le imposte e tasse relative alla stipula del mutuo e agli atti conseguenti. Le imposte a carico di FINAOSTA S.p.A. sono evidenziate in colore giallo.

	Imposta di bollo	Imposta fissa di registro	Imposta proporzionale di registro	Imposta ipotecaria proporzionale	Imposta ipotecaria fissa	Tassa ipotecaria
Contratto mutuo di	Euro 14,62 per foglio	Euro 168,00	0,50% su importo iscrizione ipoteca			
Contratto preliminare mutuo di	Euro 14,62 per foglio	Euro 168,00	0,50% su importo iscrizione ipoteca			
Contratto definitivo mutuo di	Euro 14,62 per foglio	Euro 168,00				

	Imposta di bollo	Imposta fissa di registro	Imposta proporzionale di registro	Imposta ipotecaria proporzionale	Imposta ipotecaria fissa	Tassa ipotecaria
Atto di quietanza	Euro 14,62 per foglio					
Iscrizione ipoteca				2,00% su importo iscrizione ipoteca		Euro 35,00
Trascrizione vincoli					Euro 168,00	Euro 35,00
Annotamento contratto definitivo					Euro 168,00	Euro 35,00
Restrizione ipoteca e annotamento	Euro 14,62 per foglio	Euro 168,00		0,50% su valore restrizione		Euro 35,00
Cancellazione totale ipoteca (atto notarile)	Euro 14,62 per foglio	Euro 168,00		0,50% su importo iscrizione ipoteca		Euro 35,00
Rinnovo ipoteca	Euro 59,00			1,00% su importo rinnovo ipoteca		Euro 35,00
Fattura spese istruttoria	Euro 1,81					
Fattura pagamento rate	Euro 1,81					

Il finanziamento non è assoggettato al particolare regime fiscale, applicabile alle banche, consistente nell'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte che gravano sullo stesso e sugli atti ad esso connessi.

Al finanziamento (effettuato da FINAOSTA S.p.A., impresa non bancaria) si applicano le **imposte ordinarie** previste sugli atti (imposta di bollo, imposta di registro, imposte ipotecarie).

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Dopo l'invio della pratica di mutuo a FINAOSTA S.p.A. da parte dell'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica, 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 di consegna da parte del cliente della documentazione completa;
- non tiene conto dei tempi necessari al Notaio per gli adempimenti notarili.

Il contratto di mutuo deve essere stipulato entro il termine di **6 mesi** dalla data di trasmissione della pratica di mutuo a FINAOSTA S.p.A. da parte dell'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica, 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 **3 giorni lavorativi** dall'iscrizione

dell'ipoteca da parte del Notaio 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 ed avvengono entro **5 giorni lavorativi** dal ricevimento dell'autorizzazione dell'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo ed edilizia residenziale pubblica.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' 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 non 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, la FINAOSTA S.p.A. provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami

I reclami possono essere presentati a FINAOSTA S.p.A. a mezzo posta ordinaria, indirizzandoli all'Ufficio reclami c/o Direzione Legale e Contenzioso - Via Festaz, 22 - 11100 AOSTA, o tramite posta elettronica, all'indirizzo reclami@finaosta.com.

FINAOSTA S.p.A. deve rispondere entro 30 giorni. Qualora non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta, prima di ricorrere al giudice il cliente può rivolgersi:

- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure chiedere a FINAOSTA S.p.A.;

oppure

- al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (Conciliatore Bancario); è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario anche in assenza di preventivo reclamo. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it oppure chiedere a FINAOSTA S.p.A..

LEGENDA

Accollo	Contratto tra il mutuatario 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 di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n.642)	Imposta di bollo sul contratto di mutuo e sugli atti conseguenti al mutuo su cui è dovuta l'imposta.
Imposta di registro fissa (D.P.R. 26 ottobre 1986, n.131)	Imposta da versare per la registrazione del contratto di mutuo e sugli atti conseguenti al mutuo su cui è dovuta l'imposta.
Imposta di registro proporzionale (D.P.R. 26 ottobre 1986, n.131)	Imposta da versare nel caso di ipoteca concessa da un soggetto diverso dal mutuatario.
Imposta ipotecaria (T.U. 31 ottobre 1990, n.347)	Imposta da versare per l'iscrizione dell'ipoteca e sugli atti che riguardano il mutuo da depositare all'Agenzia del Territorio.
Imposta - tassa ipotecaria (T.U. 31 ottobre 1990, n.347)	Tassa da versare all'Agenzia del Territorio 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.
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 insolute, 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 e le spese di istruttoria della pratica. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili. Il TAEG non comprende le imposte e le tasse.
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 BCE - tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali	Tasso ufficiale delle operazioni dell'Eurosistema fissato dal Consiglio direttivo della BCE. Il tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali - che fornisce la maggior parte della liquidità necessaria al sistema - segnala al mercato l'orientamento di politica monetaria in quanto indica le condizioni alle quali la BCE è disposta a effettuare transazioni con il mercato.
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, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto da FINAOSTA S.p.A. non sia superiore.
Tasso di riferimento credito fondiario edilizio	Tasso di riferimento per le operazioni di credito agevolato fissato dal Ministero delle Finanze con cadenza mensile. Il tasso è preso a riferimento per determinare il tasso di interesse del mutuo.
Vincoli	Obblighi a carico del mutuatario previsti dalla normativa regionale che disciplina le modalità di concessione del mutuo.