



## Mutuo Giovani

È un mutuo ipotecario dedicato a chi ha meno di 36 anni che permette al cliente l'**acquisto della prima casa** (anche se casa in asta giudiziaria e prefabbricati in bioedilizia) e la compravendita della prima casa nel territorio italiano. Si arricchisce di **servizi aggiuntivi facoltativi** che ampliano le caratteristiche di flessibilità e di protezione della soluzione finanziaria.

## A chi si rivolge

### CLIENTI PRIVATI – maggiori di 18 anni

Mutuo Giovani può essere sottoscritto da clienti privati (persone fisiche che agiscono per scopi non professionali o imprenditoriali), residenti o non residenti in Italia, che hanno **dai 18 anni ai 36 anni non compiuti** al momento della stipula.

In caso di cointestazione, tutti i richiedenti devono avere meno di 36 anni al momento della stipula. Il cliente non può avere più di 76 anni alla scadenza del mutuo (ovvero 77 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate). Se i richiedenti non sono cittadini italiani (comunitari o extracomunitari) devono risiedere in Italia da almeno 24 mesi, come attestato dal Certificato di Residenza Storico. Non è necessario che siano titolari di un conto corrente presso la banca o presso altri istituti di credito.



Inquadra il QR code  
per maggiori informazioni  
su Mutuo Giovani

## I plus e i rischi

Mutuo Giovani è un mutuo flessibile e personalizzabile che si adatta alle esigenze di clienti diversi.

### RATE LEGGERE

Possibilità di pagare rate di soli interessi per un periodo che va da 1 a 10 anni.



**Disponibile solo con l'opzione Piano Base Light a tasso fisso**

### COPERTURA DELL'INTERO VALORE DELL'IMMOBILE

La copertura varia in base alla finalità del mutuo e al piano di rimborso scelto e arriva fino al 100% in caso di acquisto prima casa o compravendita prima casa.



**Mutuo Giovani non permette invece l'acquisto della seconda casa**

### VICINO AI LAVORATORI

Il mutuo è disponibile anche per i lavoratori con contratti atipici e a tutele crescenti, e per chi ha un reddito in valuta estera oppure vive in un Paese UE che non ha adottato l'euro.



**In caso di lavoratori atipici il mutuo deve essere intestato a tutti gli acquirenti dell'immobile (massimo 2 intestatari). È inoltre ammessa la presenza di un solo fideiussore. Nel caso di finanziamenti in valuta estera l'importo massimo finanziabile è pari al 80% del valore dell'immobile a garanzia**

### CONDIZIONI DEDICATE

Per i clienti con età inferiore ai 36 anni alla stipula che acquistano la prima casa e richiedono il Mutuo Giovani, la banca offre:

- incasso rata e avviso scadenza o quietanza di pagamento: gratuita
- attivazione sospensione rate: gratuita
- attivazione flessibilità durata: gratuita



**La promozione non si applica qualora il mutuo sia cointestato con un soggetto di età pari o superiore a 36 anni alla stipula del mutuo**

### DURATA FINO A 40 ANNI

Solo in caso di tasso fisso, la durata del mutuo può arrivare fino a 40 anni (ovvero 41 anni e 6 mesi in caso di esercizio dei tre periodi di sospensione rate).



**Il cliente può scegliere la durata del mutuo tra diverse opzioni sulla base della tipologia di tasso scelta e del piano di rimborso scelto**

In caso di acquisto e costruzione di un immobile a uso abitativo nel territorio italiano in classe energetica elevata (uguale o superiore alla B) o ristrutturazione di un immobile a uso abitativo nel territorio italiano con miglioramento della classe energetica verranno estese al mutuo giovani le condizioni favorevoli previste in caso mutuo domus green.

A tali durate si somma il periodo di preammortamento finanziario, se previsto dal piano di rimborso, oltre al periodo di preammortamento tecnico.

Tale periodo decorre:

- dalla data di stipula del mutuo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo. In caso di mutuo con svincolo differito dell'importo, vale a dire la messa a disposizione dell'importo al cliente in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni), per i contratti unici. Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo.

In caso di piano base light (se previsto per la finalità del mutuo) al termine del periodo di preammortamento tecnico decorre il preammortamento finanziario.



## SOSTENIBILITÀ DEL DEBITO

Durante la richiesta di un finanziamento, la banca, sulla base delle informazioni in proprio possesso, potrebbe suggerire soluzioni di importo, rata e durata ritenute più adatte al cliente.

È importante valutare la sostenibilità del credito richiesto, assicurandosi che l'importo della rata non comprometta la capacità di far fronte alle proprie spese, anche quelle impreviste, consentendo di mantenere una capacità di risparmio. In caso di mancato rimborso anche di una sola rata sono previsti costi aggiuntivi a carico del cliente e il rischio di pregiudicare future richieste di finanziamento.

## A cosa prestare attenzione



## OBBLIGATORIETÀ ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Il buon esito dell'operazione di stipula ed erogazione è subordinato alla consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), che dovrà avvenire successivamente alla comunicazione di delibera positiva da parte della Banca. Confermata la coerenza delle informazioni contenute nell'APE con quanto dichiarato in fase di Offerta, viene consegnato il PIES vincolante per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne gli effetti e prendere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto. Durante il periodo di riflessione, l'offerta è vincolante per la Banca e il cliente può accettarla, se interessato, in qualsiasi momento.

Per le caratteristiche di dettaglio, si rimanda alle Informazioni Generali pubblicate nella sezione Trasparenza del sito [www.intesasanpaolo.com](http://www.intesasanpaolo.com).

Intesa Sanpaolo mette a disposizione dei clienti diverse opzioni di flessibilità facoltative la cui concessione è subordinata alla valutazione della banca. Se le opzioni non vengono abbinare in fase di sottoscrizione del mutuo, potranno essere acquistate durante l'ammortamento sottoscrivendo una scrittura integrativa. Ecco le principali per Mutuo Giovani:

### SOSPENSIONE DELL'INTERA RATA

**La richiesta di sospensione rate permette di allungare la durata, facendo maturare nuovi interessi. Può avvenire solo dopo il rimborso regolare di almeno 12 mensilità (in caso di Piano Base Light, se previsto per la finalità del mutuo, devono essere passati 12 mesi dall'inizio del periodo di preammortamento finanziario), per un massimo di 6 rate consecutive**

È richiedibile per **3 volte nel corso del mutuo**, purché tra un periodo di sospensione e il successivo siano state regolarmente pagate almeno 6 rate. La durata iniziale del mutuo viene allungata per un periodo pari al numero dei mesi di sospensione (massimo 18). Nei periodi di sospensione **delle rate maturano gli interessi calcolati al tasso stabilito dal contratto**. Il relativo importo è successivamente corrisposto in quote costanti ripartite sulle rate residue. La richiesta deve essere firmata da ciascun mutuatario.

### FLESSIBILITÀ - VARIAZIONE DURATA

La Flessibilità prevede di allungare o accorciare la durata del mutuo limitatamente alla finalità acquisto prima casa (anche di immobile in asta).

**La variazione della durata può essere richiesta solo 1 volta e comunque solo dopo il rimborso regolare di almeno 12 mensilità (in caso di Piano Base Light, se previsto per la finalità del mutuo, devono essere passati 12 mesi dall'inizio del periodo di preammortamento finanziario). La variazione è per un massimo di 5 o 10 anni**

L'opzione non è esercitabile nei periodi di vigenza della Sospensione rate.

La durata complessiva del mutuo (allungamento compreso) non potrà superare i 40 anni (ovvero 41 anni e 6 mesi in caso di esercizio dei tre periodi di sospensione rate).

La richiesta deve essere firmata da ciascun mutuatario.

# Condizioni economiche



Per verificare le condizioni in corso di validità rimandiamo alle Informazioni Generali Mutuo Domus Acquisto e Surroga a tasso fisso e a tasso variabile pubblicate sul sito [www.intesasanpaolo.com](http://www.intesasanpaolo.com).

Di seguito l'articolazione delle principali voci di spesa riportate nelle Informazioni Generali:

## Attivazione mutuo

SPESE DI ISTRUTTORIA	Da 750 euro a 1.350 euro in base alla percentuale del valore dell'immobile finanziato (% LTV)
SPESE DI PERIZIA	Da 320 euro a 4.450 euro in base all'importo del mutuo. Sono percepite anche in caso di mancata concessione del mutuo.
IMPOSTA SOSTITUTIVA	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,25% in caso di acquisto di immobili e relative pertinenze, per i clienti con i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa"</li> <li>2% in caso di acquisto di immobili e relative pertinenze, per i clienti senza i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" (es immobile di lusso)</li> </ul>
ONERI NOTARILI	Secondo il tariffario del professionista
SPESA MENSILE PER INCASSO RATA E AVVISO DI SCADENZA O QUIETANZA DI PAGAMENTO	Gratuito
COSTO EMISSIONE COMUNICAZIONI DI LEGGE CARTACEA	Gratuito
COSTO EMISSIONE COMUNICAZIONE DI LEGGE ON LINE	Gratuito
ATTIVAZIONE SOSPENSIONE RATE	Gratuito
ATTIVAZIONE FLESSIBILITÀ DURATA	Gratuito

## Messaggio pubblicitario con finalità promozionale

Per tutte le condizioni contrattuali del mutuo, per i tassi applicati a importi diversi dal 70% e/o a durate diverse, consulta le Informazioni Generali disponibili in tutte le filiali esul sito della banca.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile. La concessione del mutuo è subordinata all'approvazione della Banca.

Polizza Incendio Mutui è una polizza di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. distribuita da Intesa Sanpaolo S.p.A., soggetta ad esclusioni, limitazioni, franchigie e scoperti.

Prima della sottoscrizione leggere il set informativo disponibile presso le filiali della Banca e sul sito della Compagnia [www.intesasanpaoloprotezione.com](http://www.intesasanpaoloprotezione.com). ProteggiMutuo Smart è una polizza di Intesa Sanpaolo Assicurazioni S.p.A. e Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. distribuita da Intesa Sanpaolo S.p.A., soggetta ad esclusioni, limitazioni, franchigie e scoperti. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo disponibile presso le filiali della Banca e sul sito delle Compagnie [www.intesasanpaoloassicurazioni.com](http://www.intesasanpaoloassicurazioni.com) e [www.intesasanpaoloprotezione.com](http://www.intesasanpaoloprotezione.com).

## Esempi rappresentativi (al 01/05/2025) validi per clienti con meno di 36 anni.

**Mutuo Giovani piano base tasso fisso**, finalità acquisto prima casa, garantito da ipoteca sull'immobile. Importo 100.000 euro, pari al 70% del valore dell'immobile (LTV), durata 25 anni.

**TAEG 3,585%**, TAN fisso 3,34%, Rata: 492,08 euro (l'importo non comprende gli interessi di preammortamento tecnico, corrisposti sulla prima rata); numero rate: 300. Costo totale del credito: 49.940,93 euro, Importo totale del credito: 98.480,00 euro, Importo totale dovuto dal cliente: 148.420,93 euro. Nel "Costo totale del credito" e nel TAEG sono comprese: spese istruttoria 950 euro, spese perizia 320 euro, imposta sostitutiva 250 euro (pari allo 0,25% dell'importo erogato). Premio polizza finalizzata a garantire i fabbricati oggetto di ipoteca contro i danni da incendio pari a 517,50 euro (per il calcolo del premio si è fatto riferimento alla Polizza Incendio Mutui distribuita dalla banca), interessi complessivi 47.903,43 euro (interessi di preammortamento tecnico pari a 278,33 euro, interessi di ammortamento pari a 47.625,10 euro).

**Mutuo Giovani piano base light a tasso fisso**, finalità acquisto prima casa, garantito da ipoteca sull'immobile, importo 100.000 euro, pari al 70% del valore dell'immobile (LTV), durata 27 anni con 2 anni di preammortamento finanziario e 25 anni di ammortamento.

**TAEG 3,569%**, **TAN fisso 3,34%**, Rata iniziale di soli interessi: 278,33 euro (l'importo non comprende gli interessi di preammortamento tecnico, corrisposti sulla prima rata); numero rate solo interessi: 24, Rata di ammortamento: 492,08 euro, numero rate di ammortamento: 300. Costo totale del credito: 56.662,33 euro, Importo totale del credito: 98.480,00 euro, Importo totale dovuto dal cliente: 155.142,103 euro. Nel "Costo totale del credito" e quindi nel TAEG sono comprese: spese istruttoria 950 euro, spese perizia 320 euro, imposta sostitutiva 250 euro (pari allo 0,25% dell'importo erogato). Premio polizza finalizzata a garantire i fabbricati oggetto di ipoteca contro i danni da incendio pari a 558,90 euro (per il calcolo del premio si è fatto riferimento alla Polizza Incendio Mutui distribuita dalla banca), interessi complessivi 54.583,43 euro (interessi di preammortamento tecnico pari a 278,33 euro, interessi di ammortamento finanziario pari a 6.680,00 euro, interessi di ammortamento pari a 47.625,10 euro). Per rata "leggera" si intende una rata di soli interessi prevista per un periodo iniziale di preammortamento finanziario del mutuo a scelta del cliente tra un minimo di un anno e massimo di 10 anni, al termine del quale decade l'ammortamento; alla fine del periodo di preammortamento finanziario la rata aumenta. L'ammontare del montante finale è influenzato dalla durata del preammortamento finanziario; più il periodo di preammortamento finanziario è lungo, maggiore è la somma totale di interessi che il cliente paga. Al termine del primo anno di preammortamento finanziario il cliente può chiedere di anticipare la decorrenza dell'ammortamento.

# Servizi accessori

Al momento della richiesta del mutuo, il cliente può scegliere di abbinare le seguenti coperture assicurative offerte da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. e Intesa Sanpaolo Assicurazioni S.p.A., che permettono di tutelarsi da rischi che possono interessare le persone o l'immobile coinvolti nel contratto di mutuo, durante il periodo di rimborso del finanziamento.

## POLIZZA INCENDIO MUTUI



**L'immobile su cui è iscritta l'ipoteca deve essere assicurato per tutta la durata del finanziamento contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine**

Il cliente può acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque Compagnia di Assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali". Al tal fine, fatta eccezione per gli immobili prefabbricati in bioedilizia, il cliente può scegliere di sottoscrivere la Polizza Incendio Mutui di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. (Compagnia facente parte del Gruppo Intesa Sanpaolo) distribuita dalla banca.

Nel caso in cui la polizza sia emessa da una Compagnia diversa da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A., tale polizza deve prevedere requisiti minimi richiesti dalla banca ed essere vincolata a favore della stessa.

## POLIZZA PROTEGGIMUTUO SMART



**Permette ai clienti di tutelarsi da quegli eventi che possono compromettere la capacità di rimborsare il mutuo**

Polizza facoltativa, sottoscrivibile dal mutuatario che abbia manifestato esigenze assicurative per tutelarsi da uno o più degli eventi elencati attraverso le seguenti garanzie:

- Decesso, conseguente a infortunio o malattia
- Invalidità Totale Permanente, in caso di invalidità totale permanente da infortunio o malattia non inferiore al 60%
- Perdita di Impiego per i lavoratori dipendenti privati, in caso di sopraggiunto stato di disoccupazione a seguito dell'invio all'assicurato della lettera di licenziamento o della comunicazione dell'assoggettamento alla procedura di messa in mobilità



- Inabilità Temporanea Totale per i lavoratori autonomi in caso di infortunio e malattia

La polizza ProteggiMutuo Smart non è vincolante per ottenere il finanziamento né per ottenerlo a condizioni agevolate.

### **POLIZZA LAVORATORI ATIPICI**

Fornisce alla banca, beneficiaria della Polizza, una copertura assicurativa in caso di perdita di impiego dell'assicurato, lavoratore atipico come definito sulle Condizioni di Assicurazione. La Compagnia riconosce un indennizzo pari alla rata mensile del mutuo (fino a un massimo di 1.500,00 euro), con massimo 15 rate mensili consecutive per ogni evento di disoccupazione. L'assicurazione opera a partire dal primo evento di disoccupazione e indennizza, per tutta la durata della polizza, al massimo due eventi di disoccupazione. Il premio della polizza è pagato interamente dalla Banca Contraente della Polizza. La copertura assicurativa non comporta, costi per il cliente.

#### **Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.**

Polizza Incendio Mutui è una polizza di Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. distribuita da Intesa Sanpaolo S.p.A., soggetta ad esclusioni, limitazioni, franchigie e scoperti.

Prima della sottoscrizione leggere il set informativo disponibile nelle filiali della Banca e sul sito della Compagnia [www.intesasanpaoloprotezione.com](http://www.intesasanpaoloprotezione.com).

ProteggiMutuo Smart è una polizza di Intesa Sanpaolo Assicurazioni S.p.A. e Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A. distribuita da Intesa Sanpaolo S.p.A., soggetta ad esclusioni, limitazioni, franchigie e scoperti. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo disponibile presso le filiali della Banca e sul sito delle Compagnie [www.intesasanpaoloassicurazioni.com](http://www.intesasanpaoloassicurazioni.com) e [www.intesasanpaoloprotezione.com](http://www.intesasanpaoloprotezione.com).

Polizza Lavoratori Atipici offre coperture assicurative gratuite prestate da Intesa Sanpaolo Protezione S.p.A.. Per la descrizione delle coperture, dei limiti e delle esclusioni leggere le Condizioni di Assicurazione disponibili nelle filiali della Banca e sul sito della Compagnia [www.intesasanpaoloprotezione.com](http://www.intesasanpaoloprotezione.com).

La polizza è soggetta ad esclusioni, limitazioni, franchigie e scoperti.

# Mutuo Giovani



È il mutuo per l'acquisto di un immobile ad uso abitativo prima casa nel territorio italiano, che offre anche alcuni servizi facoltativi che consentono di sospendere le rate oppure di allungare/accorciare la durata del mutuo.

### **FINALITÀ**

Il mutuo è pensato per diverse finalità: l'acquisto di prima casa, casa in asta giudiziaria, prefabbricati in bioedilizia e compravendita purché prima casa.

### **IMPORTO DEL MUTUO**

Per tutti i piani di rimborso, l'importo minimo finanziabile è di 30.000 euro. Il Loan To Value (LTV) massimo (rapporto tra importo richiesto e il minore tra il prezzo di acquisto e il valore della perizia) varia in base alla finalità di acquisto e al piano di rimborso scelto. In caso di Loan To Value (LTV) superiore all'80% o in caso di mutuo a lavoratore atipico l'importo massimo è di 300.000 euro.

### **PIANI DI RIMBORSO**

Al momento della sottoscrizione, il cliente può scegliere **il tasso fisso o il tasso variabile.**

#### **Tassofisso**

- **Piano Base Light:** per scegliere di pagare rate di soli interessi di importo contenuto per un periodo di preammortamento finanziario dai 12 ai 120 mesi. Il tasso e l'importo della rata - anche nel periodo di ammortamento - sono definiti all'erogazione del mutuo e rimangono invariati per tutta la durata del finanziamento
- **Piano Base:** il tasso e l'importo della rata sono definiti all'erogazione del mutuo e rimangono invariati per tutta la durata del finanziamento

#### **Tasso variabile**

- **Piano Base Light:** previsto in caso di finalità compravendita prima casa, per scegliere di pagare rate di soli interessi di importo contenuto per un periodo di preammortamento finanziario di 12 mesi. Il tasso e la rata variano periodicamente in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento (Euribor 1M o MRO della BCE)
- **Piano Base:** il tasso e la rata variano periodicamente in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento (Euribor 1M o MRO della BCE)

Per tutti i piani di rimborso, è **previsto un periodo di preammortamento tecnico** – regolato allo stesso tasso annuo nominale (TAN) dell'ammortamento (e del preammortamento finanziario qualora previsto dal piano) - che decorre dalla data di stipula o svincolo del mutuo fino all'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni).

### **FONDO GARANZIA PRIMA CASA**

Il Gruppo Intesa Sanpaolo ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze dell'08/10/2014 che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale. In presenza dei requisiti di accesso al Fondo di Garanzia prima casa è possibile usufruire di tassi dedicati e inoltre l'azzeramento delle spese di istruttoria, di incasso rata e del costo delle opzioni aggiuntive abbinabili al mutuo quali la sospensione della rata e la flessibilità della durata.

Il Fondo di garanzia prima casa non può essere abbinato all'acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria e di fabbricati in bioedilizia.

Per ogni dettaglio sulle condizioni contrattuali, consultare le Informazioni Generali Mutuo Domus Acquisto e Surroga Tasso Fisso e Tasso Variabile, disponibili in Filiale e sul sito internet della banca.

La concessione del credito è subordinata all'approvazione della banca.

I riferimenti normativi, le informazioni di dettaglio sul Fondo prima casa, le modalità di ammissione alla garanzia, il modulo di domanda e l'elenco della documentazione da presentare sono reperibili sul sito Consap all'indirizzo: [www.consap.it/fondo-prima-casa/](http://www.consap.it/fondo-prima-casa/).

**I contenuti di questa brochure informativa sono di Intesa Sanpaolo. Lo schema, che prevede l'adozione di un linguaggio semplice e accessibile, deriva dal confronto svolto con le associazioni dei consumatori.**