

LE GUIDE
DELLA BANCA D'ITALIA



IL MUTUO PER LA CASA

in parole semplici

La SCELTA e i COSTI

I DIRITTI del cliente

I CONTATTI utili

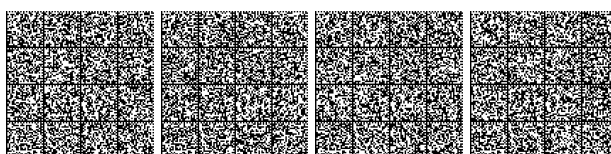
Il mutuo dalla A alla Z



mutuo

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine, che in genere dura da 5 a 30 anni. Di solito il cliente riceve l'intera somma in un'unica soluzione e la rimborsa nel tempo con rate di importo costante o variabile. Serve per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile, in particolare la casa di abitazione. È chiamato "ipotecario" perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile. Può essere concesso dalle banche e da altri operatori finanziari che in questa Guida chiamiamo tutti "intermediari".

Lo strumento fondamentale per acquistare la tua casa.



Cosa c'è in questa guida

? Come scelgo il mutuo 4

i tipi di mutuo 6

 Quanto costa il mutuo 8

 Come decidere 11

 Prima di firmare 12

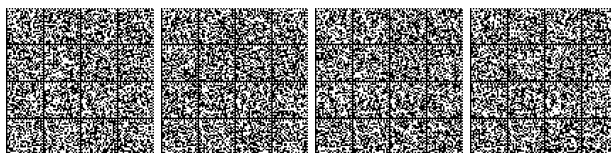
! Un impegno finanziario importante:
le principali attenzioni 14

 Chiarimenti? Reclami?
Ecco chi contattare 16

Il mutuo ^{alla} **AZ** 17

 I miei diritti 21

 MemoMutuo 23





Come scelgo il mutuo

Prima di scegliere mi devo fare queste domande

Posso ottenere un mutuo?

Chiunque può richiedere un mutuo, purché possa dimostrare di essere in grado di restituire nel tempo la somma avuta in prestito.

Quanto posso chiedere?

In generale, l'intermediario concede un importo che non supera l'80% del valore dell'immobile da acquistare, valore stabilito in base alla **perizia** (> Il mutuo dalla A alla Z) effettuata da un esperto.

A volte gli intermediari concedono mutui che vanno anche oltre l'80% del valore dell'immobile, ma in questi casi richiedono maggiori garanzie e spesso applicano condizioni meno favorevoli per il cliente.

Quale rata mi posso permettere?

Prima di chiedere il mutuo è opportuno valutare attentamente il proprio reddito soprattutto in prospettiva e determinare la propria disponibilità mensile una volta sottratte le spese ordinarie.

È ragionevole che la rata non superi un terzo del proprio reddito disponibile, per poter far fronte alle spese correnti, a quelle impreviste e a possibili riduzioni di reddito causate, ad esempio, da malattia, infortunio, licenziamento.

Quanto mi costa il mutuo?

La principale componente del costo è costituita dagli interessi, che sono il compenso per il prestito erogato e dipendono anche dalla durata del mutuo.

Agli interessi si aggiungono altri costi, tutti indicati nel **Foglio Informativo** (> Il mutuo dalla A alla Z) disponibile presso l'intermediario e sul suo sito internet. Nella pianificazione delle spese si deve inoltre tenere conto delle spese notarili e delle imposte, da pagare una sola volta al momento della stipula del contratto di acquisto della casa.

Quale durata mi conviene?

La durata del mutuo, concordata tra cliente e intermediario e definita nel contratto, è uno degli elementi che determina l'importo della rata. La rata è formata dal capitale più gli interessi.

A parità di importo del finanziamento e di **tasso di interesse** (> Il mutuo dalla A alla Z), quanto più breve è la durata, tanto più alte sono le rate, ma più basso è l'importo dovuto per gli interessi; quanto più lunga è la durata, tanto maggiore è l'importo dovuto per gli interessi ma più basse le rate.

4

Le guide della Banca d'Italia



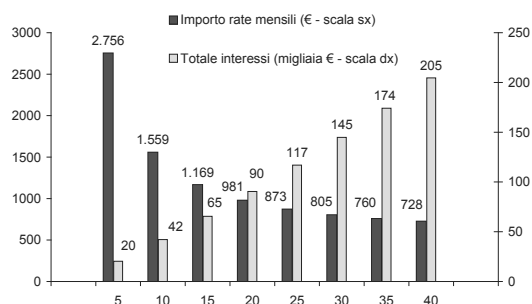
Il mutuo per la casa in parole semplici

Esempio

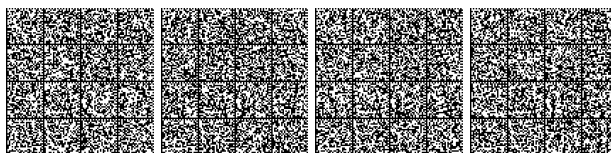
Prendiamo un mutuo di importo pari a 145 mila euro, con un tasso fisso del 5,3%.

Se la durata è di 15 anni, la rata mensile è di 1.169 euro e gli interessi complessivamente pagati sono pari a 65 mila euro.

Se la durata è di 30 anni, la rata mensile è più bassa (805 euro) ma gli interessi complessivamente pagati sono maggiori (145 mila euro).



5





tipi di mutuo

Mutuo a tasso fisso

Il tasso di interesse resta quello fissato dal contratto per tutta la durata del mutuo.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato che dovessero verificarsi nel tempo.

Il tasso fisso è consigliato a chi teme che i tassi di mercato possano crescere e fin dal momento della firma del contratto vuole essere certo degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire.

A fronte di questo vantaggio l'intermediario spesso applica condizioni più onerose rispetto al mutuo a tasso variabile.

Mutuo a tasso variabile

Il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza seguendo le oscillazioni di un parametro di riferimento, di solito un tasso di mercato o di politica monetaria.

Il rischio principale è un aumento insostenibile dell'importo delle rate.

A parità di durata, i tassi variabili all'inizio sono più bassi di quelli fissi, ma possono aumentare nel tempo, facendo così aumentare l'importo delle rate, anche in misura consistente.

Il tasso variabile è consigliato a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato, o comunque può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Mutuo a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

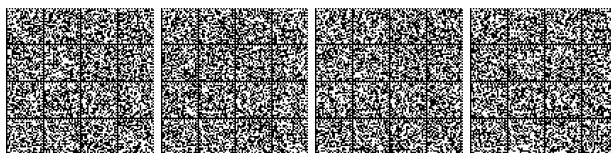
Il doppio tasso è consigliato a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Mutuo a tasso agevolato

In alcuni casi gli enti pubblici possono contribuire al pagamento degli interessi di un mutuo.

6

Le guide della Banca d'Italia



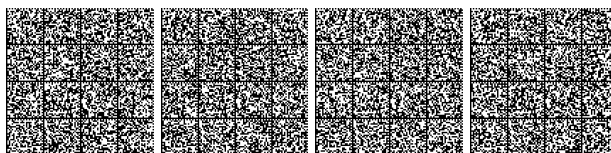
Il mutuo per la casa in parole semplici

PARAMETRO DI RIFERIMENTO E SPREAD

Il tasso di interesse è determinato in base a parametri fissati sui mercati monetari e finanziari ai quali l'intermediario aggiunge una maggiorazione, detta *spread*, che rappresenta la differenza tra il parametro di riferimento e il tasso effettivamente applicato.

Di solito il parametro di riferimento per il tasso fisso è l'**Eurirs** (> Il mutuo dalla A alla Z); per il tasso variabile i parametri di riferimento sono l'**Euribor** (> Il mutuo dalla A alla Z) oppure il tasso ufficiale fissato dalla Banca Centrale Europea.

7





Quanto costa il mutuo

Per capire quanto costa il mutuo in totale, oltre al tasso di interesse vanno considerati anche altri elementi.

Imposte e agevolazioni fiscali

Se il mutuo è concesso da una banca, il cliente paga un'imposta pari al 2% dell'ammontare complessivo, o allo 0,25% nel caso di acquisto della "prima casa".

L'imposta è trattenuta direttamente dalla banca, per cui la somma che il cliente riceve è inferiore all'importo concesso.

Se il mutuo è concesso da un'impresa non bancaria, per esempio una società finanziaria, le condizioni sono meno favorevoli.

Ci possono poi essere altre imposte legate all'iscrizione dell'**ipoteca** (> Il mutuo dalla A alla Z) o ad altri adempimenti.

Gli interessi pagati per un mutuo ipotecario per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'**abitazione principale** (> Il mutuo dalla A alla Z) sono detraibili dall'Irpef. L'importo e le condizioni per la detrazione sono fissati dalla legge.

Per approfondimenti:

- chiedere informazioni all'intermediario
- consultare il sito www.agenziaentrate.gov.it
- contattare il call center dell'Agenzia delle Entrate: 848.800.444.

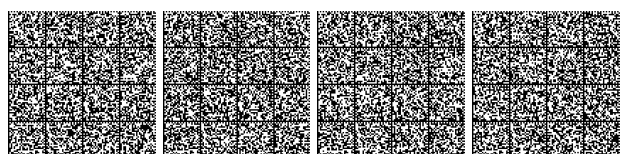
Altri costi

Al tasso di interesse e alle imposte vanno aggiunti:

- il compenso all'intermediario per le **spese di istruttoria** (> Il mutuo dalla A alla Z), che può consistere sia in un importo fisso sia in una percentuale calcolata sull'ammontare del finanziamento
- le spese di perizia, che possono essere richieste per la valutazione dell'immobile da ipotecare
- le spese notarili per il contratto di mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari
- il costo del premio di assicurazione a copertura di danni sull'immobile ed eventualmente dei rischi legati a eventi relativi alla vita del cliente che potrebbero impedirgli di rimborsare il prestito. Se l'intermediario chiede di stipulare un'assicurazione sulla vita, deve sottoporre al cliente almeno due preventivi di due differenti società assicurative. È importante fare attenzione ai costi della polizza: quella proposta dall'intermediario potrebbe essere più costosa di altre offerte sul mercato. Se si decide per una polizza diversa

8

Le guide della Banca d'Italia



Il mutuo per la casa in parole semplici

da quelle offerte dall'intermediario, questi non può comunque modificare le condizioni della sua offerta di mutuo.

- gli interessi di mora, se si paga la rata in ritardo. In genere prevedono una maggiorazione tra l'1% e il 4% rispetto al tasso pattuito per il finanziamento e decorrono dal giorno della scadenza fino al pagamento della rata.
- la commissione annua di gestione della pratica, le spese per l'incasso rata, le spese per l'invio di comunicazioni (l'elenco completo delle spese è nel Foglio Informativo).

Qualora si decida di ricorrere a un mediatore creditizio, è importante informarsi prima sul compenso richiesto, che potrebbe essere alto.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Il piano di ammortamento è il progetto di restituzione del debito. È importante, per i mutui che sono o potrebbero rimanere a tasso fisso per tutta la durata del contratto, chiedere all'intermediario di poterlo esaminare.

Il piano stabilisce l'importo, la data entro la quale tutto il debito deve essere pagato, la periodicità delle singole rate (mese, trimestre, semestre), i criteri per determinare l'ammontare di ogni rata e il debito residuo.

La rata è composta da due elementi:

- quota capitale, cioè l'importo del finanziamento restituito
- quota interessi, cioè l'interesse maturato.

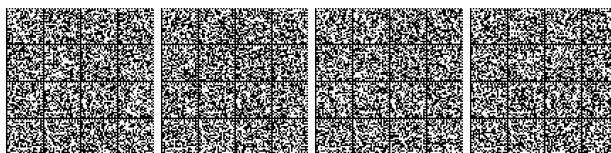
Esistono diversi meccanismi di restituzione del finanziamento.

In Italia, il piano di ammortamento più diffuso è il metodo cosiddetto "francese": la rata è composta da una quota capitale crescente e da 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 capitale aumenta.

La variazione della composizione della rata in quota capitale e quota interessi può incidere sulle detrazioni fiscali, il cui importo può quindi cambiare di anno in anno. In particolare, la quota detraibile è quella degli interessi, che nel tempo diminuisce.

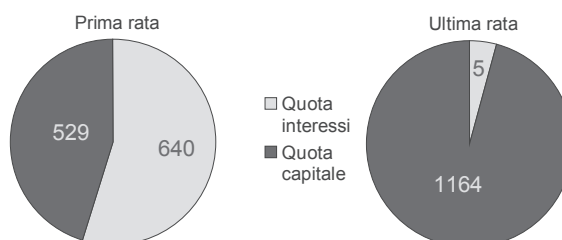
9



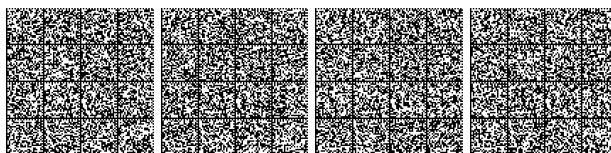
Esempio

Consideriamo ancora un prestito di 145 mila euro al tasso fisso del 5,3%, con un piano di ammortamento di 15 anni e con rate mensili.

La rata da pagare sarà sempre di 1.169 euro ma, mentre nella prima rata la quota capitale è di 529 euro e la quota interessi di 640 euro, nell'ultima la quota capitale sarà di 1.164 euro e la quota interessi di 5 euro.



10





Il mutuo per la casa in parole semplici

Come decidere

Scegliere il tipo di tasso

(fisso, variabile, misto, doppio)

È importante valutare vantaggi e svantaggi del tipo di tasso alla luce della propria situazione economica e delle condizioni del mercato, considerando i loro possibili sviluppi nel tempo.

È utile per questo richiedere il **Foglio Comparativo** (> Il mutuo dalla A alla Z) in cui ogni intermediario deve illustrare tutte le caratteristiche dei mutui che offre.

Confrontare le offerte di più intermediari

I tassi e le condizioni offerti dai diversi intermediari possono variare, anche di molto.

Oggi quasi tutti gli intermediari hanno un sito internet sul quale pubblicano il Foglio Comparativo e il Foglio Informativo di ciascun mutuo: è quindi possibile confrontare le offerte con tutta la calma necessaria.

Su internet esistono anche motori di ricerca che offrono guide e suggeriscono i mutui più adatti alle esigenze di ciascuno. Naturalmente è sempre possibile richiedere i documenti informativi direttamente all'intermediario, per esempio allo sportello della banca.

Un importante elemento da valutare e confrontare è il **TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale)** (> Il mutuo dalla A alla Z), che tutti gli intermediari devono pubblicare per legge sui Fogli Informativi.

Il TAEG è una sintesi del costo complessivo del mutuo, che comprende il tasso di interesse (e quindi anche lo *spread* applicato dall'intermediario) e le altre voci di spesa (ad esempio spese istruttoria della pratica e di riscossione della rata).

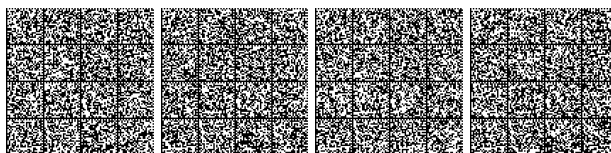
Selezionare gli intermediari cui richiedere una proposta personalizzata

I documenti informativi indicano le condizioni secondo uno schema standard. A seconda della propria situazione personale, il cliente può ottenere condizioni più favorevoli.

Nell'esaminare le proposte, fare molta attenzione a:

- spread
- TAEG
- piano di ammortamento
- tutte le voci di spesa
- tempi per la concessione (devono essere compatibili con quelli necessari per l'acquisto dell'immobile)
- risparmio fiscale, che può variare a seconda della composizione delle rate (quota capitale e quota interessi) stabilita nel piano di ammortamento.

11





Prima di firmare

Fornire le informazioni e i documenti per l'istruttoria

Con l'istruttoria l'intermediario verifica il reddito, il patrimonio e le garanzie offerte dal cliente per valutare la sua capacità di rimborso nel tempo.

Ogni intermediario ha le sue procedure, ma in genere i documenti da presentare riguardano:

- informazioni anagrafiche, quali età, residenza, stato civile, eventuali convenzioni patrimoniali stipulate fra i coniugi
- informazioni che certificano la capacità di reddito:
 - > per i lavoratori dipendenti, la dichiarazione del datore di lavoro che attesta l'anzianità di servizio, almeno l'ultimo cedolino dello stipendio e la copia del modello CUD (oppure il modello 730 o il modello Unico)
 - > per i lavoratori autonomi o i liberi professionisti, le ultime dichiarazioni dei redditi, la certificazione della Camera di Commercio Industria e Artigianato, l'attestato di iscrizione all'albo se professionisti.
- informazioni relative all'immobile, per esempio la copia del contratto preliminare di vendita ("compromesso"), la planimetria, il certificato di abitabilità, l'ultimo atto di acquisto o la dichiarazione di successione.

12

Presentare le garanzie

La prima garanzia che l'intermediario richiede è l'ipoteca, che gli dà il diritto di far vendere l'immobile se il cliente non riesce a restituire il finanziamento.

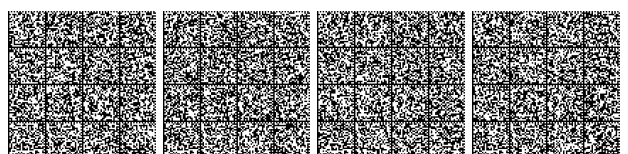
Per determinare il valore dell'immobile, e quindi della garanzia, l'immobile viene prima sottoposto a una perizia.

Il cliente può abitare nell'immobile ipotecato e può affittarlo. Venderlo, invece, può essere più complicato proprio a causa del vincolo cui è sottoposto.

Il finanziatore potrebbe richiedere altre garanzie oltre all'ipoteca, per esempio quando il cliente ha un reddito basso rispetto alle rate, non ha un lavoro stabile o chiede un mutuo per un ammontare superiore all'80% del valore dell'immobile.

Tra le garanzie più diffuse c'è la **fideiussione** (> Il mutuo dalla A alla Z), rilasciata da un soggetto diverso dal cliente che richiede il mutuo.

Con la fideiussione il garante risponde della restituzione dell'intero finanziamento con tutti i suoi beni.



Il mutuo per la casa in parole semplici

Valutare i tempi per l'erogazione del mutuo

I tempi per ottenere il mutuo, cioè quelli che intercorrono tra la presentazione della documentazione e l'effettiva erogazione della somma, oscillano di solito dai 30 ai 60 giorni.

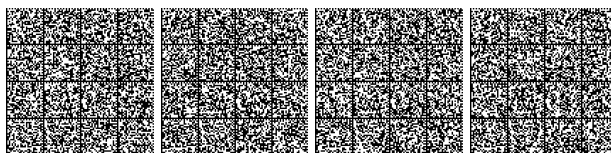
I principali passi

- richiesta e presentazione dei documenti
- valutazione del reddito
- perizia tecnica e **relazione notarile** (> Il mutuo dalla A alla Z)
- delibera finale sulla concessione del finanziamento
- firma del contratto
- erogazione del mutuo.

Il cliente può scegliere il notaio a cui rivolgersi.

Il mutuo di solito non viene erogato il giorno della firma del contratto ma solo dopo alcuni giorni, quando secondo la legge l'ipoteca ha normalmente raggiunto un maggior grado di sicurezza.

13





Un impegno finanziario importante: le principali attenzioni

Non indebitarsi oltre le proprie possibilità

Il mutuo è un impegno economico importante da sostenere nel tempo, sia per una persona sia per una famiglia.

Già al momento della richiesta, è essenziale valutare se le proprie entrate sono sufficienti per pagare le rate. Durante il periodo del mutuo possono infatti accadere eventi imprevisti che richiedono nuove uscite (spese mediche, per la casa, per i figli) oppure che fanno diminuire le entrate (perdita del lavoro, cassa integrazione, malattie).

Prima di ogni richiesta di mutuo o finanziamento, bisogna considerare sempre se non ci si stia indebitando troppo.

Verificare che il tasso applicato non sia usurario

Al momento della firma del contratto il tasso di interesse non può superare la soglia dell'**usura** (> Il mutuo dalla A alla Z), una soglia definita dalla Banca d'Italia in base al **TEGM (Tasso Effettivo Globale Medio)** (> Il mutuo dalla A alla Z) per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicata sul suo sito internet (> www.bancaditalia.it/vigilanza/contrasto_usura/Tassi).

Se nel contratto sono stati stabiliti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi.

Pagare le rate con puntualità, perché le conseguenze possono essere anche gravi

Se non si pagano con puntualità le rate, l'intermediario applica gli interessi di mora, che si aggiungono alle somme dovute.

Nei casi più gravi, l'intermediario può ottenere lo scioglimento del contratto.

Se l'intermediario è una banca, questa può sciogliere il contratto per:

- mancato pagamento anche solo di una rata
- ritardo di oltre 180 giorni dalla scadenza nel pagamento anche di una sola rata
- ritardo (fra 30 e 180 giorni dalla scadenza) nel pagamento delle rate per più di sette volte.

Se la banca scioglie il contratto, il cliente deve restituire immediatamente il debito residuo. Se non può saldare il debito, l'intermediario può ottenere il pignoramento dell'immobile ipotecato e la sua vendita all'asta.

Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quan-

14

Le guide della Banca d'Italia



Il mutuo per la casa in parole semplici

to dovuto. L'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla **Centrale dei Rischi** (> Il mutuo dalla A alla Z), segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Se la rata nel tempo si rivela troppo alta, cercare subito una soluzione con l'intermediario

Se il cliente non riesce a pagare sempre e con puntualità le rate del mutuo, è consigliabile che si rivolga prontamente all'intermediario per cercare insieme una soluzione.

In primo luogo, è possibile **rinegoziare** (> Il mutuo dalla A alla Z) ad esempio il tipo di tasso, lo spread e la durata, senza l'intervento del notaio perché resta valida l'ipoteca originaria. Un'altra possibilità è la sospensione temporanea dei pagamenti, per superare il momento di difficoltà.

In alternativa, è possibile in qualunque momento trasferire il finanziamento presso un altro intermediario, senza alcuna spesa o penalità. È la cosiddetta **portabilità** (> Il mutuo dalla A alla Z), che consente di estinguere il mutuo utilizzando la stessa somma concessa da un nuovo intermediario e mantenendo l'ipoteca originaria. La somma verrà rimborsata alle condizioni concordate con il nuovo intermediario. Il cliente non ha un diritto a ottenere un nuovo finanziamento. Se però questo gli viene concesso, il vecchio intermediario non può impedire o ostacolare il trasferimento del mutuo. Il cliente non deve sostenere alcun costo neanche indiretto (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali), né per l'estinzione del mutuo con il vecchio intermediario né per la concessione del nuovo finanziamento.

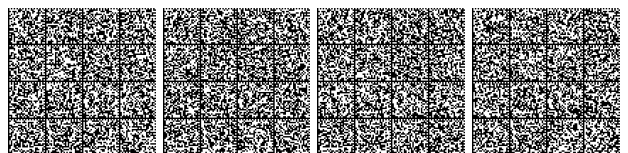
Attenzione!

In caso di difficoltà a pagare il mutuo, evitare di rivolgersi a operatori non iscritti negli albi previsti dalla legge.

Nei casi stabiliti dalla legge, si può ricorrere ai fondi pubblici di sostegno quali:

- Fondo di prevenzione dell'usura
- Fondo di solidarietà per le vittime dell'usura.

15





Chiarimenti? Reclami?

Ecco chi contattare

Per ogni informazione utile il cliente può anche rivolgersi all'eventuale call center della banca.

Il cliente può presentare un reclamo scritto alla banca anche per lettera raccomandata A/R o per email.

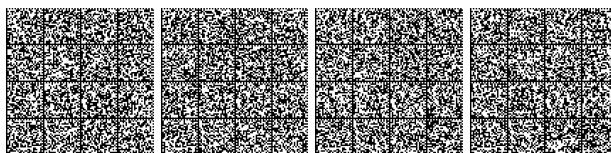
I numeri telefonici e gli indirizzi sono indicati in fondo a questa Guida.

L'Ufficio Reclami della banca deve rispondere entro 30 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, il cliente può presentare ricorso all'ABF - Arbitro Bancario Finanziario.

L'ABF è un sistema di risoluzione delle controversie tra i clienti e le banche, che offre un'alternativa più semplice, rapida ed economica rispetto al ricorso al giudice.

Per maggiori informazioni: www.arbitrobancariofinanziario.it



Il mutuo dalla **AZ** alla **AZ**

Il mutuo per la casa in parole semplici

> Abitazione principale

La casa in cui il cliente o i suoi familiari "dimorano abitualmente", cioè vivono. Si tratta di una definizione ripresa dalla legislazione fiscale e utilizzata dal fisco per determinate agevolazioni sulle imposte.

> Ammortamento

Procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il pagamento periodico di rate secondo un piano detto, appunto, "piano di ammortamento".

> Centrale dei Rischi

Sistema informativo che opera presso la Banca d'Italia e registra le segnalazioni di tutte le banche e di una parte degli intermediari finanziari sui debiti dei propri clienti che superino determinate soglie minime.

Gli intermediari possono chiedere alla Centrale dei Rischi le informazioni sul debito totale di ciascun cliente segnalato nei confronti dell'intero sistema creditizio; cioè possono sapere se il cliente ha ricevuto prestiti da altri intermediari. Anche il cliente può verificare in Centrale dei Rischi la propria posizione verso il sistema; per farlo si deve rivolgere alle filiali della Banca d'Italia. I dati della Centrale dei Rischi sono riservati.

> Estinzione anticipata

Chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

> Euribor - Euro Interbank Offered Rate

Tasso interbancario definito a livello europeo, che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso variabile.

> Eurirs o Irs - Euro Interest Rate Swap

Tasso interbancario definito a livello europeo che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso fisso.

> Fideiussione

L'impegno a garantire personalmente al creditore il pagamento di un debito di un'altra persona. La garanzia è personale perché il creditore può rivalersi sull'intero patrimonio del garante.

> Foglio Comparativo

Documento informativo per i contratti di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale che gli intermediari mettono



a disposizione dei clienti in aggiunta al Foglio Informativo. Il Foglio Comparativo contiene informazioni generali sui diversi tipi di mutui offerti da uno stesso intermediario. Serve per facilitare il confronto tra le possibili alternative e agevolare la scelta.

> Foglio Informativo

Documento che gli intermediari mettono a disposizione dei clienti per ciascuna operazione o servizio offerto; contiene informazioni sull'intermediario, sulle condizioni e sulle principali caratteristiche dell'operazione o del servizio. I contenuti del contratto devono essere coerenti con le informazioni contenute nel Foglio Informativo.

> Ipoteca

Diritto di garanzia su un determinato bene, normalmente un immobile. Il proprietario, che ha richiesto il mutuo, può continuare ad abitare nel bene ipotecato, affittarlo o venderlo. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.

> Perizia

Relazione effettuata da un tecnico, indicato o accettato dall'intermediario, che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

> Portabilità

Operazione che consente al cliente di estinguere il proprio mutuo e di stipularne uno nuovo presso un altro intermediario, anche senza il consenso dell'intermediario originario.

La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di mutuo che la concessione del nuovo finanziamento.

> Rata

Pagamento che il cliente effettua periodicamente, secondo scadenze stabilite nel contratto (mensili, trimestrali, semestrali, annuali), per restituire la somma presa in prestito. La rata è generalmente composta da una quota capitale, cioè il rimborso della somma prestata, e da una quota interessi, costituita dagli interessi dovuti per il mutuo.

> Relazione notarile

Documento in cui il notaio certifica sia che il venditore è effettivamente il proprietario sia lo stato giuridico dell'immobile da ipotecare, ad esempio l'esistenza di precedenti ipoteche.

18

Le guide della Banca d'Italia



Il mutuo per la casa in parole semplici

> Rinegoziazione

Operazione con la quale si modificano uno o più elementi del contratto originario, ad esempio la durata del mutuo, il sistema di indicizzazione, il parametro di riferimento, lo spread o le commissioni legate al mutuo.

Come la portabilità, anche questa operazione è completamente gratuita.

> Spese di istruttoria

Rimborso chiesto dall'intermediario per le pratiche e le formalità necessarie all'erogazione del mutuo.

> Spread

Differenza fra il tasso di riferimento (per esempio l'Euribor o l'Eurirs) e il tasso di interesse applicato al cliente.

> TAEG - Tasso Annuo Effettivo Globale

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 tutte le altre voci di spesa, ad esempio per l'istruttoria della pratica, la riscossione della rata, i servizi accessori quali la polizza assicurativa. Non comprende le spese notarili.

Il TAEG è un termine di confronto molto utile, soprattutto per i mutui a tasso fisso, e deve essere sempre indicato nella documentazione contrattuale.

> Tasso a regime

A fini commerciali, gli intermediari possono offrire interessi particolarmente vantaggiosi nei primi mesi del mutuo ("tasso di ingresso") e rimandare a un momento successivo all'erogazione la determinazione definitiva del tasso, detto appunto "tasso a regime".

La differenza tra tasso di ingresso e tasso a regime può essere anche consistente. È quindi importante fare molta attenzione al carattere temporaneo delle agevolazioni e ai criteri che determineranno il tasso a regime.

> Tasso di interesse

Indice, espresso in percentuale, della misura del compenso (interessi) che spetta all'intermediario per l'erogazione del finanziamento.

> TEGM - Tasso Effettivo Globale Medio

Tasso in base al quale si calcola la soglia del tasso usurario, proibito dalla legge. Indica il valore medio del tasso effettivamente

19



applicato dal sistema bancario e finanziario a categorie omogenee di operazioni creditizie (ad esempio: aperture di credito in conto corrente, crediti personali, leasing, factoring, mutui) due trimestri prima.

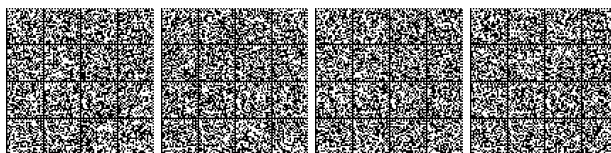
Il TEGM per categoria di operazione e la relativa soglia di usura sono resi noti ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicati sul cartello affisso nei locali dell'intermediario e sul suo sito internet.

> Usura

Reato che consiste nel prestare denaro a tassi di interesse considerati illegali perché troppo elevati e quindi tali da rendere il loro rimborso molto difficile o impossibile. La soglia del tasso usurario è il valore a partire dal quale un tasso è illegale (vedi anche voce TEGM).

20

Le guide della Banca d'Italia



Il mutuo per la casa in parole semplici



I miei diritti

Al momento di scegliere

- o Ottenere gratuitamente e portare con sé una copia di questa Guida.
- o Ottenere gratuitamente e portare con sé il Foglio Informativo, che illustra caratteristiche, rischi e costi del mutuo.
- o Ottenere gratuitamente e portare con sé il Foglio Comparativo con le informazioni generali sui tipi di mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale offerti dall'intermediario.
- o Ottenere e portare con sé una copia completa del contratto e/o il Documento di Sintesi, anche prima della conclusione e senza impegno per le parti. Dopo che è stata fissata la data di stipula, l'intermediario deve fornire la copia completa del contratto gratuitamente.
- o Avere a disposizione anche sul sito internet dell'intermediario il Foglio Informativo e il Foglio Comparativo. Se è possibile concludere il contratto online, avere la copia completa del contratto con il Documento di Sintesi.
- o Conoscere il TAEG del mutuo.
- o Consultare il TEGM previsto dalla "legge antiusura" sul cartello affisso nei locali dell'intermediario o sul suo sito internet.
- o Valutare i costi delle polizze sulla vita proposte dall'intermediario a garanzia del mutuo e, eventualmente, cercare un'offerta migliore sul mercato.

21

Al momento di firmare

- o Prendere visione del Documento di Sintesi, che riporta tutte le condizioni economiche ed è unito al contratto.
- o Non avere condizioni contrattuali sfavorevoli rispetto a quelle pubblicizzate nel Foglio Informativo e nel Documento di Sintesi.
- o Scegliere il canale di comunicazione, digitale o cartaceo, attraverso il quale ricevere le comunicazioni. Se il cliente sceglie il canale digitale, l'intermediario non può imporgli spese per le comunicazioni cui il cliente ha diritto per legge.
- o Ricevere una copia del contratto, firmato dall'intermediario, e una copia del Documento di Sintesi, da conservare. Se la conclusione avviene online, ricevere l'attestazione della conclusione del contratto, la copia dello stesso contratto e del Documento di Sintesi.



Durante il rapporto contrattuale

- Ricevere comunicazioni periodiche sull'andamento del rapporto almeno una volta l'anno. Poter contestare le comunicazioni periodiche entro i termini previsti dalla legge, cioè 60 giorni dal momento in cui si riceve la comunicazione.
- Ricevere in anticipo dall'intermediario la proposta di qualunque modifica delle condizioni contrattuali, facoltà generalmente prevista nel contratto. La proposta deve indicare il motivo che giustifica la modifica. La modifica non può mai riguardare il tasso di interesse. La proposta può essere respinta; in questo caso, con la restituzione del capitale si pone fine al contratto.
- Trasferire il contratto presso un altro intermediario senza pagare alcuna penalità né oneri di qualsiasi tipo. È la cosiddetta portabilità.
- Proseguire il rapporto contrattuale anche nel caso di ritardo nel pagamento di una rata, purché il mutuo sia garantito da ipoteca e il ritardo non si verifichi per più di sette volte nel corso del rapporto contrattuale.
- Ottenere a proprie spese, entro 90 giorni dalla richiesta, copia della documentazione sulle singole operazioni degli ultimi dieci anni. La richiesta può essere fatta anche dopo l'estinzione del mutuo.
- Estinguere in anticipo, in tutto o in parte, i mutui stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili destinati all'abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, senza pagare compensi, né oneri o penali. Per gli altri tipi di mutuo, quando c'è un'ipoteca, è possibile estinguere in anticipo il rapporto contrattuale, in tutto o in parte, pagando un unico compenso stabilito dal contratto nel rispetto dei criteri previsti dalla legge.

22

Dopo la chiusura

- Ricevere il rendiconto, con il riepilogo di tutte le operazioni effettuate, e il Documento di Sintesi.

Le guide della Banca d'Italia



Il mutuo per la casa in parole semplici

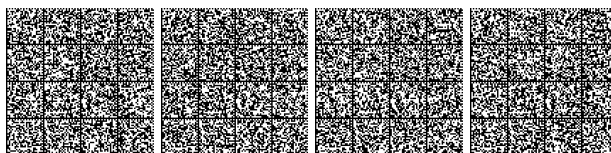


MemoMutuo

- Stimolo il mio reddito disponibile, al netto delle spese fisse.
- Calcolo la rata mensile massima che mi posso permettere di pagare, pari a circa un terzo del mio reddito disponibile.
- Valuto il tipo di tasso e la durata del mutuo, anche in relazione alla mia situazione economica di oggi e a quella che mi aspetto in futuro.
- Mi faccio aiutare dai motori di ricerca specializzati nella scelta dei mutui.
- Mi procuro dagli intermediari i Fogli Comparativi e i Fogli Informativi sui mutui ed esamino con calma le diverse proposte.
- Confronto le offerte, anche con l'aiuto del TAEG.
- Seleziono una rosa di intermediari e chiedo loro una proposta personalizzata.
- Esamino le proposte tenendo conto del tasso e di tutti i costi.
- Valuto se i tempi per la concessione del mutuo sono compatibili con i tempi per l'acquisto della casa.
- Esamino il piano di ammortamento, anche in relazione al risparmio fiscale anno per anno.
- Controllo che le condizioni contrattuali non siano sfavorevoli rispetto a quelle indicate nel Foglio Informativo.
- Verifico che il tasso indicato non sia usurario.
- Confronto le offerte di assicurazione sulla vita proposte dall'intermediario con altre disponibili sul mercato.
- Compio la mia scelta e preparo la documentazione che l'intermediario mi richiede.
- Quando il contratto è pronto, prima di firmare, chiedo la copia completa da rileggere con calma, che l'intermediario mi deve dare gratuitamente.

23

**Solo a questo punto
posso firmare.**



La Banca d'Italia è la banca centrale della Repubblica Italiana.

Tra i suoi obiettivi:

- assicurare la trasparenza dei servizi bancari e finanziari
- migliorare le conoscenze finanziarie dei cittadini
- aiutare i cittadini a capire i prodotti più diffusi e a fare scelte consapevoli.

Le guide *In parole semplici* fanno parte di questi impegni.

www.bancaditalia.it



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Guida aggiornata al 30 giugno 2012



**DIE LEITFÄDEN
DER BANCA D'ITALIA**



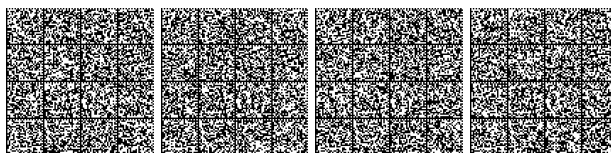
DAS HYPOTHEKARDARLEHEN *in einfachen Worten*

AUSWAHL und KOSTEN

DIE RECHTE des Kunden

Nützliche KONTAKTE

**Das Hypothekendarlehen
von A bis Z**

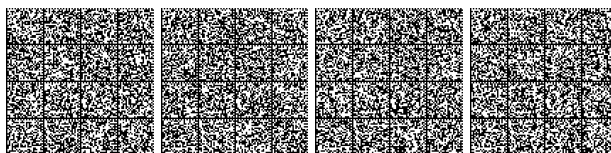


Darlehen

Ein Hypothekendarlehen ist eine mittel- bis langfristige Finanzierung, meistens mit einer Laufzeit von 5 bis 30 Jahren. Normalerweise bekommt der Kunde die gesamte Summe ausgezahlt und zahlt sie dann in festgelegten oder variablen Raten zurück. Das Darlehen dient dazu, eine Immobilie – insbesondere ein Eigenheim – zu kaufen, zu bauen oder zu renovieren. Es wird „Hypothekendarlehen“ genannt, da die Ratenzahlung durch eine Hypothek auf die Immobilie abgesichert ist.

Das Darlehen kann von Banken oder anderen Finanzunternehmen vergeben werden, die wir in diesem Leitfaden alle als „Intermediäre“ bezeichnen.

Das wesentliche Instrument zum Kauf Ihres Eigenheims



Was Sie in diesem Leitfaden finden

? Wie wähle ich mein
• Hypothekendarlehen 4

i Verschiedene Arten von
Hypothekendarlehen 6



Was kostet ein
Hypothekendarlehen 8



Wie entscheide ich mich 11



Vor der Unterzeichnung 13



Ein großes finanzielles Engagement:
was zu beachten ist 15



Fragen? Beschwerden?
Das können Sie tun! 17

Das Darlehen von ^{bis} **AZ** 18



Meine Rechte 22



MemoDarlehen 25





Wie wähle ich mein Hypothekendarlehen

Vor der Wahl sollte ich mir eine Reihe von Fragen stellen

Kann ich ein Darlehen bekommen?

Ein Darlehen kann jeder beantragen, der nachweisen kann, dass er imstande ist, das geliehene Geld im Laufe der Zeit zurückzuzahlen.

Wie viel Geld kann ich beantragen?

Normalerweise gewährt der Intermediär eine Darlehenssumme von höchstens 80% des Immobilienwertes. Dieser wird durch das **Gutachten** (> Das Hypothekendarlehen von A bis Z) eines Sachverständigen festgestellt.

Manchmal vergeben Intermediäre Darlehen, die über 80% des Immobilienwertes hinausgehen. Sie verlangen dann jedoch mehr Sicherheiten, und die Kreditkonditionen fallen für den Kunden meist weniger günstig aus.

4

Welche Ratenhöhe kann ich mir leisten?

Bevor Sie den Darlehensantrag stellen, sollten Sie die Höhe Ihres Einkommens – auch in Hinblick auf künftige Entwicklungen – bedenken und berechnen, wie viel Geld Sie nach Abzug Ihrer festen Kosten monatlich zur Verfügung haben.

Die Darlehensrate sollte ein Drittel Ihres verfügbaren Einkommens nicht übersteigen. Auf diese Weise bleibt Spielraum für laufende Kosten, unvorhergesehene Ausgaben sowie eventuelle Einkommenseinbußen durch Krankheit, Unfall oder Kündigung.

Wie viel kostet mich das Darlehen?

Den größten Kostenfaktor stellen die Zinsen dar. Sie sind die Vergütung für den Kredit und hängen unter anderem von der Laufzeit des Darlehens ab.

Außer den Zinsen gibt es noch andere Kosten. Sie sind alle auf dem **Infoblatt** (> Das Hypothekendarlehen von A bis Z) aufgeführt, das Sie beim Intermediär erhalten oder sich von seiner Webseite herunterladen können. Bei der Berechnung der Gesamtkosten sind schließlich Notarkosten und Steuern zu bedenken, die aber nur einmal, und zwar bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags, fällig werden.

Welche Laufzeit empfiehlt sich für mich?

Die Laufzeit des Darlehens, die zwischen Kunde und Intermediär ausgehandelt und dann vertraglich festgelegt wird, ist eines der

Die Leitfäden der Banca d'Italia



Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten

Elemente, das sich auf die Höhe der Raten auswirkt. Diese bestehen aus einem Kapitalanteil und einem Zinsanteil.

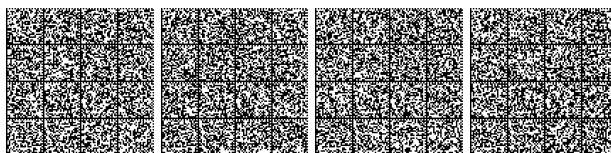
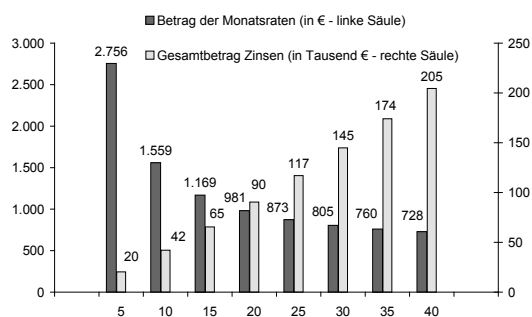
Bei gleicher Darlehenssumme und gleichem **Zinssatz** (> Das Darlehen von A bis Z) gilt: je kürzer die Laufzeit, desto höher die Raten und desto geringer der Gesamtbetrag der Zinsen; je länger die Laufzeit, desto niedriger die Raten und desto höher der Gesamtbetrag der Zinsen.

Beispiel

Betrachten wir ein Darlehen über 145.000 Euro mit einem Festzins von 5,3%.

Bei einer Laufzeit von 15 Jahren beträgt jede monatliche Rate 1.169 Euro und die insgesamt gezahlten Zinsen 65.000 Euro.

Bei einer Laufzeit von 30 Jahren ist die Monatsrate niedriger (805 Euro), die Gesamtsumme der gezahlten Zinsen hingegen höher (145.000 Euro).





Verschiedene Arten von Hypothekendarlehen

Darlehen mit festem Zins

Der im Vertrag festgelegte Zins bleibt über die gesamte Laufzeit gleich.

Der Nachteil ist, dass Sie nicht von eventuell sinkenden Marktzinsen profitieren können.

Festzinsdarlehen empfehlen sich für alle, die einen Anstieg der Marktzinsen fürchten und schon bei Unterzeichnung des Vertrags Sicherheit über die Höhe der Raten sowie über den Gesamtbetrag der zurückzuzahlenden Schuld benötigen.

Als Gegenleistung für diesen Vorteil verlangt der Intermediär oft Konditionen, die weniger günstig sind als bei Darlehen mit variablem Zins.

Darlehen mit variablem Zins

In festgelegten Abständen variiert der Zinssatz im Vergleich zum Ausgangszins. Er folgt dabei dem Auf und Ab einer Bezugsgröße, meist einem Markt- oder Notenbankzins.

Das Hauptrisiko besteht in einem unvorhersehbaren Anstieg der Raten.

Bei gleicher Laufzeit sind variable Zinssätze anfangs niedriger als feste. Es kann jedoch vorkommen, dass die Zinsen im Laufe der Zeit steigen und sich die Raten dadurch deutlich erhöhen.

Variable Zinsen empfehlen sich für alle, die möchten, dass sich der Zinssatz mit dem Markt bewegt, oder die sich eine eventuelle Erhöhung der Raten leisten können.

Darlehen mit Mischzins

Der Zinssatz wandelt sich von fest zu variabel oder umgekehrt. Dies kann zu bestimmten vertraglich festgelegten Fristen und/oder Konditionen geschehen. Die Vor- und Nachteile des Mischzinses sind jeweils die des festen und des variablen Zinses.

Darlehen mit „doppeltem“ Zinssatz

Das Darlehen besteht aus zwei Teilen: einem mit festem und einem mit variablem Zins.

Dieser „doppelte“ Zinssatz empfiehlt sich für alle, die einen Mittelweg zwischen festem und variablem Zins bevorzugen, sodass sich die Vor- und Nachteile beider ausgleichen.

Darlehen mit begünstigtem Zinssatz

In bestimmten Fällen bezuschussen öffentliche Ämter die Zahlung der Darlehenszinsen.

6

Die Leitfäden der Banca d'Italia

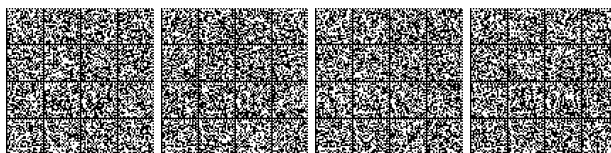


Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten

Bezugsgröße und Spread

Der Zinssatz richtet sich nach Bezugsgrößen, die auf den Geld- oder Kapitalmärkten festgelegt werden. Auf die Bezugsgröße verlangt der Intermediär einen Zuschlag, den sogenannten Spread. Der Spread ist also die Differenz zwischen der Bezugsgröße und dem tatsächlich erhobenen Zins.

Die Bezugsgröße für feste Zinssätze ist normalerweise der **Eurirs** (> Das Darlehen von A bis Z), die für variable Zinssätze der **Euribor** (> Das Darlehen von A bis Z) oder der offizielle Zinssatz der Europäischen Zentralbank.





Was kostet ein Hypothekendarlehen

Beim Überschlagen der Gesamtkosten eines Hypothekendarlehens sind neben dem Zinssatz noch andere Elemente zu berücksichtigen.

Steuern und Steuererleichterungen

Ist der Darlehensgeber eine Bank, fällt für den Kunden eine Steuer von 2% der Gesamtsumme an. Beim Kauf der **Erstwohnung** (> Das Darlehen von A bis Z) beträgt der Steuersatz 0,25%.

Die Steuer wird von der Bank einbehalten. Der Betrag, der dem Kunden von der Bank ausgezahlt wird, liegt daher unter dem vergebenen Darlehensbetrag.

Ist der Darlehensgeber ein Nichtbanken-Unternehmen wie etwa eine Finanzierungsgesellschaft, sind die Konditionen weniger günstig.

Zusätzliche Gebühren können auf die Eintragung der **Hypothek** (> Das Darlehen von A bis Z) oder für andere Verpflichtungen entfallen.

Die Zinsen für ein Hypothekendarlehen, das zum Kauf, zum Bau oder zur Renovierung der Erstwohnung (> Das Darlehen von A bis Z) aufgenommen wird, können von der Einkommenssteuer abgesetzt werden. Die Höhe des absetzbaren Betrags sowie die Voraussetzungen für die Absetzbarkeit sind gesetzlich festgelegt.

Benötigen Sie weitere Informationen,

- so fragen Sie Ihren Intermediär
- besuchen Sie die Webseite www.agenziaentrate.gov.it
- wenden Sie sich an das Call Center der Finanzagentur (Agenzia delle Entrate) 848.800.444

Sonstige Kosten

Zu Zinsen und Steuern kommen noch weitere Kosten hinzu:

- die **Kosten für das Prüfverfahren** des Intermediärs (> Das Darlehen von A bis Z), die sich auf einen festen Betrag oder auf einen Prozentsatz der Darlehenssumme belaufen können
- die Kosten zur Erstellung des Gutachtens über den Wert der Immobilie, die mit einer Hypothek belastet werden soll
- die Notarkosten für den Darlehensvertrag und die Grundbucheintragung der Hypothek
- die Versicherungsprämie zur Abdeckung von Sachschäden an der Immobilie sowie gegebenenfalls von Risiken im

8

Die Leitfäden der Banca d'Italia



Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten

Leben des Kunden, die ihm die Rückzahlung des Darlehens unmöglich machen könnten. Verlangt der Intermediär vom Kunden, eine Lebensversicherung abzuschließen, so muss er mindestens zwei Kostenvoranschläge von verschiedenen Versicherungsgesellschaften vorlegen. Die Kosten der Policen sollten genau geprüft werden: Die Angebote des Intermediärs könnten weniger günstig ausfallen als sonstige Angebote des Marktes. Entscheiden Sie sich für eine andere Versicherung als die des Intermediärs, so darf das kein Grund für ihn sein, die Bedingungen seines Darlehens zu ändern.

- Verzugszinsen, wenn die Rate nicht bei Fälligkeit bezahlt wird. Diese Zinsen stellen meist einen Aufschlag zwischen 1% und 4% auf die vertraglich festgelegten Zinsen dar und werden vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der Zahlung einer Rate berechnet.
- sonstige Spesen: jährliche Bearbeitungsgebühr; Inkassogebühren pro Rate, Kosten für Mitteilungen an den Kunden (die vollständige Liste der Spesen ist auf dem Infoblatt aufgeführt)

Sollten Sie sich entscheiden, die Dienste eines Kreditvermittlers in Anspruch zu nehmen, erkundigen Sie sich vorher über die entsprechende Vergütung, da diese hoch sein kann.

9



10

Tilgungsplan

Der Tilgungsplan ist ein Prospekt, der die Rückzahlung der Schuld veranschaulicht. Bei Darlehen, deren Zins über die gesamte Laufzeit fest bleibt bzw. bleiben könnte, sollten Sie den Intermediär um Einsicht in den Tilgungsplan bitten.

Darin ist die Gesamtsumme aufgeführt, das Datum, zu dem die Schuld getilgt sein muss, die Periodizität der Raten (Monats-, Dreimonats- oder Sechsmonatsrhythmus), die Kriterien für die Zusammensetzung der einzelnen Raten und die jeweilige Restschuld.

Jede Rate besteht aus zwei Elementen:

- der Kapitalquote, die den zurückzuzahlenden Finanzierungsbetrag angibt
- der Zinsquote, die den zu zahlenden Zinsbetrag angibt

Es gibt verschiedene Mechanismen der Darlehenstilgung.

In Italien ist der sogenannte „französische“ Tilgungsplan besonders verbreitet. Dabei steigt die Kapitalquote nach und nach an, während die Zinsquote allmählich absinkt.

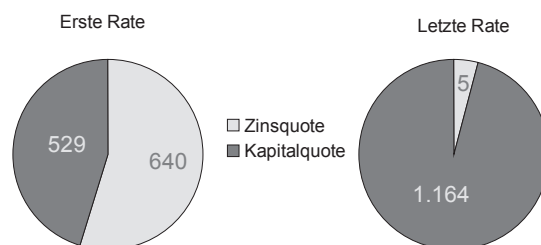
Anfangs zahlen Sie mit der Rate also vor allem Zinsen; nach und nach steigt dann der Betrag, mit dem das Kapital zurückgezahlt wird.

Die Veränderungen bei der Zusammensetzung der Kapital- und der Zinsquote wirken sich auf den steuerlich absetzbaren Betrag aus, der sich von Jahr zu Jahr verändert. Steuerlich absetzbar ist der Zinsbetrag, dessen Summe im Laufe der Zeit stetig abnimmt.

Beispiel

Betrachtet sei noch einmal ein Darlehen über 145.000 Euro mit einem festen Zinssatz von 5,3% und einem fünfzehnjährigen Tilgungsplan mit monatlichen Raten.

Die Rate beträgt wiederum 1.169 Euro über die gesamte Laufzeit. Während bei der ersten Rate die Kapitalquote 529 Euro und die Zinsquote 640 Euro beträgt, beträgt bei der letzten Rate die Kapitalquote 1.164 Euro und die Zinsquote 5 Euro.



Die Leitfäden der Banca d'Italia





Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten

Wie entscheide ich mich

Wählen Sie den Zinssatz

(fest, variabel, gemischt, doppelt)

Wägen Sie die Vor- und Nachteile der verschiedenen Zinssätze gegeneinander ab und bedenken Sie dabei Ihre persönliche finanzielle Situation, die aktuelle Marktsituation und mögliche zukünftige Entwicklungen.

Fordern Sie dazu das **Vergleichsblatt** (> Das Darlehen von A bis Z) an, auf dem jeder Intermediär verpflichtet ist, alle Merkmale der Darlehen in seinem Angebot zu erläutern.

Vergleichen Sie die Angebote verschiedener Intermediäre

Die Zinssätze und Konditionen verschiedener Intermediäre können sich beträchtlich unterscheiden.

Fast alle Intermediäre verfügen heutzutage über Webseiten, auf denen das Vergleichsblatt und das Infoblatt jedes einzelnen Darlehens einsehbar sind. Sie können die Angebote also in aller Ruhe vergleichen.

Im Internet gibt es auch spezielle Suchmaschinen, die Ratgeber anbieten und jedem das Darlehen empfehlen, das am besten auf ihn zugeschnitten ist. Natürlich kann entsprechendes Informationsmaterial auch direkt beim Intermediär, etwa am Bankschalter, nachgefragt werden.

Ein Element, das Sie sorgfältig beachten und vergleichen sollten, ist der jährliche Gesamteffektivzins **TAEG** (> Das Darlehen von A bis Z). Alle Intermediäre sind gesetzlich verpflichtet, den TAEG auf ihren Infoblättern anzugeben.

Der TAEG gibt die Gesamtkosten des Darlehens an: den Zinssatz (und somit auch den vom Intermediär verlangten Spread) sowie alle sonstigen Spesen wie etwa die Kosten für das Prüfverfahren und die Inkassogebühren.

Wählen Sie die Intermediäre aus, die Sie um ein individuell auf Sie zugeschnittenes Angebot bitten möchten

Die Infoblätter enthalten standardisierte Konditionen. Aufgrund Ihrer persönlichen Situation können Sie jedoch auch günstigere Konditionen aushandeln.

Achten Sie bei der Beurteilung der Angebote besonders auf folgende Faktoren:

- Spread
- TAEG
- Tilgungsplan
- alle Spesenposten

11



- Bewilligungsfrist (muss mit der Frist zum Immobilienkauf vereinbar sein)
- Steuerersparnis, die aufgrund der im Tilgungsplan angegebenen Zusammensetzung der Raten (in Kapital- und Zinsquote) variieren kann

12

 Die Leitfäden der Banca d'Italia

Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten



Vor der Unterzeichnung

Vorlage der Informationen und Dokumente für das Prüfverfahren

Im Prüfverfahren prüft der Intermediär das Einkommen, das Vermögen und die Sicherheiten des Kunden, um seine langfristige Rückzahlungsfähigkeit beurteilen zu können.

Jeder Intermediär besitzt eine eigene Prozedur, doch im Allgemeinen beziehen sich die angeforderten Dokumente auf folgende Informationen:

- personenbezogene Daten wie Alter, Wohnsitz, Personenstand, eventuelle Vermögensvereinbarungen zwischen Ehepartnern
- Informationen zur Einkommensstärke
 - > für Angestellte wird eine Dienstalterbestätigung des Arbeitgebers, mindestens ein Lohnzettel, in diesem Fall der letzte, sowie eine Kopie des CUD (oder Modell 730 oder Unico) gefordert
 - > für Selbständige oder Freiberufler werden die letzten Einkommenssteuererklärungen, ein Auszug aus der Handels-, Industrie- und Handwerkskammer und bei Freiberuflern eine Bescheinigung der Eintragung ins Berufsregister gefordert
- Informationen zur Immobilie wie Kopie des Vorvertrags („compromesso“), Lageplan bzw. Grundriss, Wohnbarkeitsbescheinigung, vorausgegangener Kaufvertrag oder Erbfolgeerklärung

Vorlage der Sicherheiten

Die wichtigste Sicherheit, die der Intermediär verlangt, ist die Hypothek. Sie ermächtigt ihn, die Immobilie verkaufen zu lassen, falls der Kunde sein Darlehen nicht zurückzahlen kann.

Zur Bestimmung des Wertes der Immobilie – und damit der Sicherheit – wird sie zunächst von einem Gutachter geschätzt.

Der Kunde kann in der Immobilie wohnen oder sie vermieten, auch wenn sie mit einer Hypothek belastet ist. Sie zu verkaufen ist möglicherweise schwieriger.

Der Finanzier kann neben der Hypothek auch sonstige Sicherheiten verlangen, zum Beispiel wenn das Einkommen des Kunden im Verhältnis zu den Raten relativ gering ist, wenn der Kunde keine feste Arbeit hat oder wenn das beantragte Darlehen 80% des Immobilienwertes übersteigt.

Besonders verbreitet sind dabei **Bürgschaften** (> Das Darlehen von A bis Z) Dritter:

13



Der Bürge garantiert mit seinem gesamten Vermögen für die vollständige Rückzahlung des Darlehens.

Berücksichtigung der Fristen für den Erhalt des Darlehens

Die für den Erhalt eines Darlehens erforderliche Frist, also die Zeit zwischen der Einreichung der Dokumente und der effektiven Auszahlung des Darlehens, beträgt normalerweise zwischen 30 und 60 Tagen.

Die wichtigsten Schritte

- Anforderung und Einreichung der Dokumente
- Prüfung des Einkommens
- Sachverständigengutachten und **notarielles Gutachten**
(> Das Darlehen von A bis Z)
- abschließende Entscheidung über die Bewilligung des Darlehens
- Unterzeichnung des Vertrags
- Auszahlung des Darlehens

Der Kunde hat das Recht, den Notar auszuwählen.

Normalerweise wird das Darlehen nicht schon bei Unterzeichnung des Vertrags gewährt, sondern erst ein paar Tage später, wenn die Hypothek unter rechtlichen Gesichtspunkten einen höheren Grad an Sicherheit erreicht hat.

14

Die Leitfäden der Banca d'Italia



Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten



Ein großes finanzielles Engagement: Was zu beachten ist

Verschulden Sie sich nicht übermäßig

Ein Darlehen ist ein großes finanzielles Projekt, das für eine einzelne Person oder eine Familie langfristig tragbar sein muss. Schon bei der Antragstellung sollten Sie sorgfältig überlegen, ob Ihr Einkommen für die Ratenzahlung reicht. Während der Laufzeit des Darlehens können unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die neue Ausgaben erfordern (Kosten für Gesundheit, Haus, Kinder) oder das Einkommen mindern (Arbeitslosigkeit, Krankheit).

Vor jeder Beantragung eines Darlehens oder Kredits sollten Sie sorgfältig überlegen, ob Sie sich nicht zu sehr verschulden.

Stellen Sie sicher, dass Sie keinen Wucherzins akzeptieren

Bei Unterzeichnung des Vertrags darf der Zins die Schwelle zum **Wucherzins** (> Das Darlehen von A bis Z) nicht überschreiten. Dieser wird im Auftrag des Wirtschafts- und Finanzministeriums auf der Basis des Mittleren Gesamteffektivzinses **TEGM** (> Das Darlehen von A bis Z) von der Banca d'Italia definiert und auf ihrer Webseite veröffentlicht (>www.bancaditalia.it/vigilanza/contrasto_usura/Tassi).

Sieht der Vertrag Wucherzinsen vor, so ist die entsprechende Klausel ungültig und es sind gar keine Zinsen zu zahlen.

Zahlen Sie die Raten pünktlich, um ernste Konsequenzen zu vermeiden

Werden die Raten nicht pünktlich bezahlt, verlangt der Intermediär Verzugszinsen, die auf den geschuldeten Betrag aufgeschlagen werden.

In schwerwiegenden Fällen kann der Intermediär die Auflösung des Vertrags verlangen.

Ist der Intermediär eine Bank, kann er den Vertrag kündigen,

- wenn eine einzige Rate nicht bezahlt wird
- wenn eine einzige Rate mit einer Verspätung von über 180 Tagen bezahlt wird
- wenn die Raten mehr als sieben Mal mit Verspätung (zwischen 30 und 180 Tagen) bezahlt werden

Löst die Bank den Vertrag auf, muss der Kunde die Restschuld umgehend zurückerstatten. Ist er nicht dazu imstande, kann der Intermediär die Pfändung der mit einer Hypothek belasteten Immobilie verlangen und diese versteigern lassen.

Gibt es einen Bürgen, ist auch dieser zur Rückzahlung des geschuldeten Betrags verpflichtet. Der Intermediär kann

15



unzuverlässige Kunden außerdem der **Risikozentrale** (> Das Darlehen von A bis Z) melden. Dies kann ihm den zukünftigen Erhalt von Krediten erheblich erschweren.

Stellt sich mit der Zeit heraus, dass die Rate zu hoch für Sie ist, wenden Sie sich sofort an Ihren Intermediär, um gemeinsam eine Lösung zu suchen.

Sind Sie nicht imstande, Ihre Darlehensraten stets pünktlich zu bezahlen, sollten Sie sich an Ihren Intermediär wenden, um gemeinsam nach einer Lösung zu suchen.

So ist etwa eine **Neuverhandlung** (> Das Darlehen von A bis Z) des Zinstyps, des Spread oder der Laufzeit möglich. Die Beteiligung eines Notars ist nicht notwendig, da die ursprüngliche Hypothek bestehen bleibt.

Eine andere Möglichkeit ist, die Ratenzahlungen vorübergehend auszusetzen, um einen schwierigen Moment zu überbrücken.

Alternativ dazu ist es jederzeit möglich, das Darlehen ohne Zusatzkosten oder Vertragsstrafen auf einen anderen Intermediär zu übertragen. Dabei handelt es sich um die sogenannte **Portabilität** (> Das Darlehen von A bis Z). Diese ermöglicht es, das Darlehen mit dem selben Betrag zu tilgen, den ein anderer Intermediär bewilligt hat, und dabei die ursprüngliche Hypothek beizubehalten. Das neue Darlehen wird nach den Konditionen zurückgezahlt, die mit dem neuen Intermediär ausgehandelt wurden. Der Kunde hat kein Recht darauf, ein neues Darlehen zu erhalten. Bekommt er jedoch eines, darf der alte Intermediär die Übertragung des Darlehens nicht verhindern oder erschweren. Der Kunde muss auch keine indirekten Kosten übernehmen (Gebühren, Spesen oder Vertragsstrafen), weder für die Tilgung des Darlehens bei dem alten Intermediär noch für die Gewährung des neuen Darlehens.

Achtung!

Haben Sie Schwierigkeiten bei der Bedienung Ihres Darlehens, wenden Sie sich nicht an Makler, die nicht in die gesetzlich vorgesehenen Berufsregister eingetragen sind.

In bestimmten, gesetzlich festgelegten Fällen ist es möglich, öffentliche Gelder zu erhalten

- aus dem Vorsorgefond gegen Wucher
- aus dem Solidaritätsfond mit den Opfern der Wuchers

16

Die Leitfäden der Banca d'Italia



Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten



Fragen? Beschwerden?

Das können Sie tun!

Für alle Informationen können Sie sich an das Call Center der Bank wenden.

Eventuelle Beschwerden können Sie der Bank auch per Einschreiben mit Rückantwort oder per E-Mail schicken.

Die entsprechenden Adressen und Telefonnummern finden Sie am Ende dieses Leitfadens.

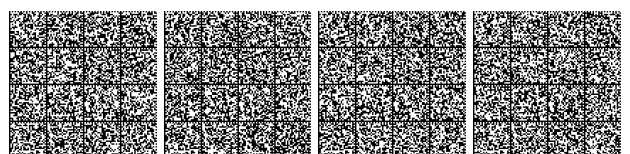
Die Beschwerdestelle der Bank ist verpflichtet, Ihnen binnen 30 Tagen zu antworten.

Stellt die Antwort Sie nicht zufrieden oder haben Sie keine erhalten, können Sie sich an den Schiedsrichter für das Bank- und Finanzwesen, den sogenannten Arbitro Bancario Finanziario (ABF) wenden.

Der Schiedsrichter für das Bank- und Finanzwesen soll Streitigkeiten zwischen Banken und ihren Kunden lösen. Das ist einfacher, schneller und günstiger als eine Klage.

Weitere Informationen finden Sie unter www.arbitrobancariofinanziario.it

17



Das Darlehen von ^{bis}AZ

> Bürgschaft

Verpflichtung, dem Gläubiger die Zahlung der Schuld eines Dritten persönlich zu garantieren. Es handelt sich um eine Personalsicherheit, da der Gläubiger auf das gesamte Eigentum des Bürgen zurückgreifen kann.

> Erstwohnung

Die Wohnung, in welcher der Kunde oder seine Familie „gewöhnlich leben“. Es handelt sich um eine Definition, die in den Steuergesetzen benutzt wird und den Geltungsbereich bestimmter Steuervergünstigungen angibt.

> Euribor - Euro Interbank Offered Rate

Auf europäischer Ebene definierter Interbankensatz, der als Bezugspunkt für Darlehen mit variablem Zins benutzt werden kann.

> Eurirs oder IRS - Euro Interest Rate Swap

Auf europäischer Ebene definierter Interbankensatz, der als Bezugspunkt für Festzinsdarlehen benutzt werden kann.

> Gutachten

Bericht eines vom Intermediär ausgewählten oder akzeptierten Sachverständigen zur Bestimmung des Wertes der Immobilie, auf die die Hypothek aufgenommen werden soll.

> Hypothek

Grundpfandrecht auf ein bestimmtes Gut, normalerweise eine Immobilie. Ist der Schuldner nicht mehr imstande, seine Schuld zurückzuzahlen, kann der Gläubiger die Enteignung verlangen und die Immobilie verkaufen lassen.

Der Besitzer, der das Darlehen angefordert hat, kann in der mit Hypothek belegten Wohnung wohnen bleiben, sie vermieten oder verkaufen.

> Infoblatt

Für alle angebotenen Produkte und Leistungen stellen die Intermediäre den Kunden ein Infoblatt zur Verfügung. Es enthält Informationen über den Intermediär und über die wichtigsten Merkmale eines Produkts oder einer Leistung. Die Inhalte des Vertrags müssen mit allen Informationen des Infoblatts übereinstimmen.

> Kosten für das Prüfverfahren

Vom Intermediär erhobene Kostenerstattung für die Vorgänge

18

Die Leitfäden der Banca d'Italia



Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten

und Formalitäten, die zur Vergebung eines Darlehens nötig sind.

> Neuverhandlung

Geschäft, bei dem eins oder mehrere Elemente des ursprünglichen Vertrags – etwa die Laufzeit des Darlehens, das Indexierungssystem, die Bezugsgröße, der Spread oder die Darlehensgebühren – geändert werden.

Wie die Portabilität ist auch dieses Geschäft vollkommen kostenfrei.

> Notarielles Gutachten

Dokument, mit dem der Notar bescheinigt, dass der Verkäufer tatsächlich der Besitzer der Immobilie ist und dass die Immobilie, die mit einer Hypothek belastet werden soll, nicht anderweitig belastet ist, etwa mit einer anderen Hypothek.

> Portabilität

Geschäft, das dem Kunden erlaubt, sein Darlehen ohne Zustimmung des Intermediärs zu tilgen und ein neues bei einem anderen Intermediär zu beantragen.

Die Kündigung des alten Vertrags und die Gewährung des neuen müssen per Gesetz vollkommen kostenfrei sein.

> Rate

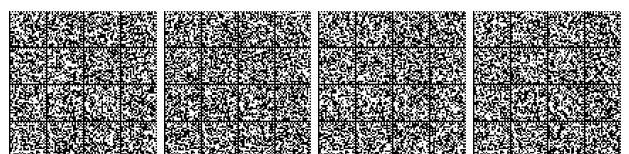
Periodische Zahlung des Kunden in vertraglich festgelegtem Rhythmus (monatlich, viertel-, halb- oder ganzjährig) zur Rückzahlung des geliehenen Betrags. Die Rate besteht normalerweise aus einer Kapitalquote, mit der der geliehene Betrag zurückgezahlt wird, und einer Zinsquote, also den Darlehenszinsen.

> Regulärer Zinssatz („Tasso a regime“)

Aus Werbegründen bieten Intermediäre bisweilen für die ersten Monate der Darlehenstilgung einen besonders günstigen Zinssatz an, den sogenannten „Eingangszinssatz“ („Tasso d'ingresso“) an. Die endgültige Festlegung des regulären Zinssatzes („tasso a regime“) findet erst nach Auszahlung des Darlehens statt.

Zwischen Eingangszinssatz und Regulärem Zinssatz kann es einen deutlichen Unterschied geben. Achten Sie daher genau auf die zeitliche Begrenzung des günstigeren Eingangszinssatzes und die Kriterien, anhand derer der Reguläre Zinssatz festgelegt wird.

19



20

> Risikozentrale

Computersystem, das bei der Banca d'Italia angesiedelt ist und die Meldungen aller Banken und einiger Finanzintermediäre über alle Schulden ihrer Kunden speichert, die über bestimmte Mindestschwellen hinausgehen.

Die Intermediäre können die Risikozentrale um Informationen über die Gesamtschuld jedes Kunden dem gesamten Finanzsystem gegenüber bitten. Das heißt, sie können erfahren, ob der Kunde Kredite von anderen Intermediären erhalten hat. Auch der Kunde selbst kann sich bei der Risikozentrale über seine eigene Position dem ganzen System gegenüber informieren. Dazu muss er sich an die Filialen der Banca d'Italia wenden. Die Daten der Risikozentrale sind vertraulich.

> Spread

Differenz zwischen der Bezugsgröße (zum Beispiel Euribor oder Eurirs) und dem tatsächlich erhobenen Zinssatz.

> TAEG - Jährlicher Gesamteffektivzins

Gibt die jährlichen Gesamtkosten für das Darlehen an und wird als Prozentsatz des vergebenen Darlehensbetrags ausgewiesen. Umfasst den Zinssatz und andere Spesenposten wie Kosten für das Prüfverfahren, Inkassogebühren und Zusatzleistungen wie eine Versicherungspolice. Umfasst nicht die Notarkosten.

Der TAEG ist eine äußerst nützliche Vergleichsgröße, vor allem für Festzinsdarlehen. Er muss in den Vertragsdokumenten stets angegeben sein.

> TEGM - Mittlerer Gesamteffektivzins

Zins, mithilfe dessen die Schwelle des gesetzlich verbotenen Wucherzinses ausgerechnet wird. Er zeigt den Mittelwert der Zinsen an, die das Banken- und Finanzsystem sechs Monate zuvor für homogene Kategorien von Kreditgeschäften (wie Eröffnung eines Girokontos, persönliche Kredite, Leasing, Factoring, Hypothekendarlehen) verlangt haben.

Der TEGM für jedes Finanzgeschäft und der entsprechende Wucherzins werden alle drei Monate vom Wirtschafts- und Finanzministerium veröffentlicht und müssen auf Schildern in den Geschäftsräumen des Intermediärs oder auf seiner Webseite angezeigt werden.

> Tilgung

Allmähliche Rückzahlung eines Darlehens durch periodische Ratenzahlungen unter Beachtung des sogenannten „Tilgungsplans“.

Die Leitfäden der Banca d'Italia



Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten

> Vergleichsblatt

Infoblatt für Hypothekendarlehensverträge zum Kauf der Erstwohnung, den die Intermediäre dem Kunden zusätzlich zum Infoblatt zur Verfügung stellen. Das Vergleichsblatt enthält die allgemeinen Merkmale der verschiedenen Darlehen, die derselbe Intermediär anbietet. Es soll den Vergleich der verschiedenen Alternativen und damit auch die Wahl erleichtern.

> Vorzeitige Tilgung

Auflösung des Vertragsverhältnisses durch die Rückzahlung der gesamten Restschuld – alles auf einmal – vor Ablauf der Darlehensfrist.

> Wucher

Strafbare Handlung, die darin besteht, Geld zu Zinsen zu verleihen, die so hoch, und damit rechtswidrig, sind, dass die Rückzahlung sehr schwer oder unmöglich ist. Die Schwelle des Wucherzinses ist der Wert, ab dem ein Zins rechtswidrig ist. Siehe auch TEGM.

> Zinssatz

In Prozenten angegebene Kennzahl der Vergütung (Zinsen), die dem Intermediär für die Auszahlung des Darlehens zusteht.

21





Meine Rechte

In der Phase der Auswahl haben Sie das Recht,

- sich gratis eine Kopie dieses Leitfadens aushändigen zu lassen und zu behalten
- sich gratis das Infoblatt mit den Merkmalen, Risiken und Kosten des Darlehens aushändigen zu lassen und zu behalten
- sich gratis das Vergleichsblatt aushändigen zu lassen und zu behalten. Es enthält die allgemeinen Merkmale aller Hypothekendarlehen zum Kauf einer Erstwohnung, die der Intermediär in seinem Angebot hat.
- sich gratis eine vollständige Kopie des Vertrags und/oder das Übersichtsblatt aller Konditionen aushändigen zu lassen und zu behalten, und zwar auch vor Abschluss des Vertrags und ohne jede wechselseitige Verpflichtung. Nachdem das Datum zur Vertragsunterzeichnung festgelegt wurde, hat der Intermediär dem Kunden gratis eine vollständige Kopie des Darlehensvertrags auszuhändigen.
- sich von der Webseite der Bank das Infoblatt und das Vergleichsblatt herunterzuladen sowie – falls ein Vertragabschluss online möglich ist – die vollständige Kopie des Vertrags inklusive Übersichtsblatt aller Konditionen
- den TAEG des Darlehens zu erfahren
- den vom Antiwuchergesetz vorgesehenen TEGM des Darlehens zu erfahren, der auf einem Schild in den Geschäftsräumen bzw. auf der Webseite des Intermediärs ausgewiesen ist
- die Kosten der vom Intermediär empfohlenen Lebensversicherungspolice zur Absicherung des Darlehens abzuwägen und gegebenenfalls ein günstigeres Angebot auf dem freien Markt einzuholen

22

Bei Unterzeichnung des Vertrags haben Sie das Recht,

- das Übersichtsblatt aller Konditionen einzusehen, das dem Vertrag beigelegt ist
- keine Vertragsbedingungen zu akzeptieren, die ungünstiger ausfallen als die Konditionen, die auf dem Informations- und dem Übersichtsblatt beworben sind
- den Kommunikationskanal zu wählen – digital oder Postweg – über den Sie die Mitteilungen des Intermediärs erhalten

Die Leitfäden der Banca d'Italia



Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten

möchten. Entscheidet sich der Kunde für den digitalen Kanal, kann der Intermediär ihm für Mitteilungen, die dem Kunden gesetzlich zustehen, keine Kosten in Rechnung stellen.

- sich eine vom Intermediär unterzeichnete Kopie des Vertrags sowie eine Kopie des Übersichtsblatts aller Konditionen aushändigen zu lassen. Beide Dokumente sollten Sie aufbewahren. Erfolgt der Vertragsabschluss online, sollten Sie eine Bestätigung des Vertragsabschlusses, eine Kopie des Vertrags und eine Kopie des Übersichtsblatts aller Konditionen erhalten.

Solange das Vertragsverhältnis besteht, haben Sie das Recht,

- mindestens einmal pro Jahr periodische Mitteilungen über das Vertragsverhältnis zu erhalten. Binnen 60 Tagen nach Erhalt der Abrechnung können Sie Einspruch einlegen.
- alle Angebote des Intermediärs zu Vertragsänderungen rechtzeitig vorher zu erhalten. Die Möglichkeit von Vertragsänderungen ist normalerweise vertraglich festgelegt. Das Angebot muss die Vertragsänderung begründen, kann aber nie den Zins betreffen. Sie können das Angebot ablehnen. Mit der Rückzahlung des Kapitals wird dem Vertrag dann ein Ende gesetzt.
- den Vertrag kostenlos und ohne Zahlung von Vertragsstrafen auf einen anderen Intermediär zu übertragen. Dabei handelt es sich um die sogenannte „Portabilität“.
- die Vertragsbeziehung auch bei Verspätung einer Ratenzahlung aufrecht zu erhalten, sofern das Darlehen durch eine Hypothek abgesichert ist und es während des Vertragsverhältnisses nicht öfter als sieben Mal zu einer Verspätung kommt
- auf Antrag und auf eigene Kosten binnen 90 Tagen eine Liste aller Kontobewegungen der letzten zehn Jahre zu erhalten. Der Antrag kann auch nach Tilgung des Darlehens gestellt werden.
- alle Darlehen für den Kauf oder die Renovierung von Immobilien, die als Wohnung oder zur Ausübung einer wirtschaftlichen oder beruflichen Tätigkeit dienen, ganz oder teilweise vorzeitig und vollkommen kostenlos, das heißt ohne jegliche Art von Gebühr oder Vertragsstrafe, zu tilgen. Bei allen anderen durch eine Hypothek abgesicherten Darlehensarten ist es möglich, das Vertragsverhältnis

23



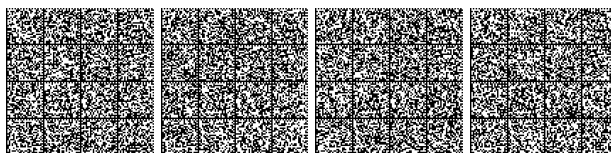
vorzeitig ganz oder teilweise gegen eine Einmalzahlung zu beenden. Diese muss vertraglich festgelegt sein und den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Nach Auflösung des Vertrags-
verhältnisses haben Sie das Recht,

- eine Abrechnung mit allen Kontobewegungen sowie das Übersichtsblatt aller Konditionen zu erhalten

24

Die Leitfäden der Banca d'Italia



Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten



MemoDarlehen

- Ich rechne aus, wie hoch mein verfügbares Einkommen nach Abzug meiner festen Kosten ist.
- Ich rechne aus, wie hoch die Monatsrate sein darf, damit ich sie mir leisten kann, also höchstens ein Drittel des verfügbaren Einkommens.
- Ich bedenke den Zinstyp und die Laufzeit des Darlehens in Hinblick auf meine aktuelle finanzielle Lage und auch, wie diese sich in Zukunft ändern könnte.
- Ich nutze dabei spezielle Suchmaschinen für die Darlehensauswahl.
- Ich besorge mir bei den Intermediären Vergleichs- und Infoblätter zu ihren Darlehen und studiere in Ruhe die verschiedenen Angebote.
- Ich vergleiche die Angebote auch mit Hilfe des TAEG.
- Ich wähle einige Intermediäre aus und bitte sie um ein individuell zugeschnittenes Angebot.
- Ich vergleiche die Angebote und bedenke dabei sowohl den Zinssatz als auch alle sonstigen Kosten.
- Ich stelle fest, ob sich die Fristen für die Darlehensbewilligung mit den Fristen für den Immobilienkauf vereinbaren lassen.
- Ich prüfe den Tilgungsplan auch in Hinblick auf die jährliche Steuerersparnis.
- Ich überprüfe, dass die Vertragsbedingungen nicht ungünstiger ausfallen als die auf dem Infoblatt angegebenen Konditionen.
- Ich überprüfe, dass der angegebene Zins keinen Wucher darstellt.
- Ich vergleiche die Lebensversicherungspolice, die mir der Intermediär angeboten hat, mit Angeboten des Marktes.
- Ich treffe meine Wahl und stelle die Dokumente zusammen, die der Intermediär verlangt.
- Ist der Vertrag fertig, lasse ich mir noch vor Unterzeichnung des Vertrags eine komplette Kopie desselben aushändigen, die der Intermediär mir kostenlos zur Verfügung stellen muss, und lese sie in Ruhe durch.

25

**Erst jetzt sollte ich
unterzeichnen.**



Die Banca d'Italia ist die Zentralbank der Italienischen Republik.

Zu ihren Zielen gehört es,

- für die Transparenz von Banken- und Finanzdiensten zu sorgen
- die Finanzkenntnisse der Bürger zu verbessern
- ihnen zu helfen, die gängigsten Produkte kennenzulernen und bewusste Entscheidungen zu treffen

Die Leitfäden „In einfachen Worten“ sind ein Ausdruck dieses Engagements.

www.bancaditalia.it



Dieser Leitfaden wurde am 30. Juni 2012 aktualisiert.

12A10751

MARCO MANCINETTI, *redattore*

DELIA CHIARA, *vice redattore*

(WI-GU-2012-SON-173) Roma, 2012 - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A. - S.

