

Applicazione a un'ipoteca forward dell'usanza calcolo interessi internazionale

Oggetto: **Ipoteca generale** Numero del caso: **2023/13**

Il cliente aveva cercato un finanziamento immobiliare tramite un broker ipotecario. Dopo aver esaminato le diverse offerte, il cliente ha optato per quella della banca. Quando ha ricevuto il primo conteggio degli interessi, ha constatato che questi erano leggermente superiori a quelli indicati nell'offerta. Il cliente ha allora reclamato presso la banca, la quale gli ha spiegato che la differenza derivava dall'applicazione dell'usanza calcolo interessi internazionale. Questo metodo di calcolo sarebbe applicabile in virtù del contratto ipotecario stipulato tra le parti. Il cliente era invece del parere che gli interessi dovevano essere calcolati in modo che corrispondessero all'onere indicato nell'offerta. Con riferimento alla relativa disposizione contrattuale, la banca ha rifiutato di fare un qualsiasi gesto a favore del cliente. Nell'ambito della procedura di mediazione, la banca ha accettato di modificare la sua posizione e ha promesso di ridurre, per tutta la durata del contratto in corso, gli interessi in modo che corrispondessero all'onere indicato nell'offerta.

In ognuna delle offerte che il broker ipotecario aveva presentato al cliente figurava il tasso d'interesse annuale che le varie banche esigevano per il finanziamento richiesto, la durata del contratto proposto e l'onere che gli sarebbe stato addebitato mensilmente. Dopo che il cliente aveva accettato l'offerta della banca, essa ha finalizzato il contratto ipotecario. Questo documento prevedeva che gli interessi sarebbero stati calcolati secondo l'usanza internazionale. Il cliente ha poi firmato questo contratto.

Quando gli interessi sono calcolati secondo l'usanza calcolo interessi svizzera, l'importo ipotecario viene semplicemente moltiplicato per il tasso d'interesse. Con il metodo di calcolo internazionale l'importo ottenuto dalla moltiplicazione dell'importo del credito per il tasso d'interesse viene ancora moltiplicato per il numero effettivo di giorni dell'anno (rispettivamente per 365 e 366), prima di essere diviso per 360. Di conseguenza, quando si applica l'usanza internazionale, l'onere degli interessi è leggermente più elevato, poiché per 5 giorni, o 6 giorni in un anno bisestile, vengono calcolati interessi supplementari. Secondo quanto può osservare l'Ombudsman, calcolare i tassi d'interesse in funzione dell'usanza internazionale è una pratica piuttosto inusuale nel contesto delle ipoteche a tasso fisso. Nel contesto delle ipoteche forward e delle ipoteche del mercato monetario il ricorso a questo metodo di calcolo è invece prassi corrente. In ultima analisi è determinante l'usanza concordata contrattualmente nel caso concreto. Se è stata convenuta l'usanza internazionale, una regolamentazione sufficientemente chiara e trasparente è particolarmente importante. Infatti, secondo l'esperienza dell'Ombudsman questo metodo di calcolo è inusuale per molti clienti.

Nel caso in esame, il problema sembrava scaturire dal fatto che, quando la banca ha redatto l'offerta, essa non ha tenuto conto dell'usanza calcolo interessi internazionale che era solita applicare alle sue ipoteche forward. Quando gli interessi venivano calcolati con il metodo internazionale, gli oneri mensili non corrispondevano più a quanto indicato nell'offerta e la loro somma annuale risultava leggermente superiore.

Secondo l'Ombudsman, nel caso in esame, l'elemento determinante dal punto di vista del cliente erano gli importi che la banca aveva menzionato nella sua offerta. Secondo lui, il cliente doveva

perciò poter far affidamento sul fatto che le disposizioni relative al calcolo degli interessi, menzionate nel contratto ipotecario, corrispondessero agli importi menzionati nell'offerta. Date le circostanze del caso, l'usanza calcolo interessi internazionale indicata nel contratto ipotecario standard non era quindi stata concordata in modo valido. Sarebbe stato diverso se, prima della firma del contratto, la banca avesse informato il cliente in modo specifico della disposizione relativa al calcolo degli interessi e delle sue conseguenze. Tuttavia, ciò non era stato fatto nel caso di specie.

L'Ombudsman ha pertanto invitato la banca a riconsiderare la sua posizione e a proporre una soluzione che corrispondesse all'offerta che il cliente aveva accettato. La banca ha allora deciso di calcolare gli interessi applicando l'usanza nazionale per tutta la durata del contratto ipotecario sottoscritto dal cliente. La banca ha tuttavia precisato che, per un eventuale finanziamento successivo, si sarebbe riservata il diritto di calcolare gli interessi applicando l'usanza internazionale.