

Aumento da parte della banca del tasso d'interesse di un'ipoteca a tasso fisso stabilito nel contratto scritto , a seguito di un errore

Oggetto: **Ipotecche a tasso fisso** Numero del caso: **2021/10**

Il cliente sosteneva di aver ricevuto un nuovo contratto ipotecario dalla banca in relazione all'acquisto di un appartamento, che indicava un tasso d'interesse fisso dell'1,3%. Circa otto mesi dopo, la banca ha fatto valere che il contratto non era valido e ha aumentato il tasso d'interesse al 3,1%. Essendo il tasso d'interesse dell'1,3% già stato applicato per diversi trimestri, al cliente erano stati addebitati degli importi complementari senza ch'egli vi avesse consentito. Quando il cliente ha reclamato presso la banca, questa gli ha spiegato che la correzione del tasso d'interesse al 3,1% e gli addebiti aggiuntivi erano giustificati. Secondo la banca, il tasso d'interesse maggiorato corrispondeva a quanto effettivamente convenuto. Inoltre, essa aveva commesso un errore al momento della redazione del contratto introducendo un tasso d'interesse dell'1,3% anziché del 3,1%. Il cliente ha poi sottoposto il caso all'Ombudsman. Nella procedura di mediazione, l'Ombudsman è giunto alla conclusione che la banca ha agito correttamente. Il cliente ha accettato questa spiegazione.

Nella sua risposta al reclamo del cliente, la banca ha spiegato ch'egli aveva venduto la sua proprietà e comprato un appartamento. Sulla vecchia proprietà del cliente gravava un'ipoteca di 10 anni a tasso fisso, che destinata a scadere un anno dopo la vendita. Per evitare il pagamento di una penale per disdetta anticipata, le parti avevano convenuto di non disdire l'ipoteca prima della scadenza concordata. L'ipoteca a tasso fisso era stata perciò trasferita al nuovo appartamento mantenendo le stesse condizioni. Quando poi il contratto ipotecario è stato adattato, le due cifre del tasso d'interesse sono state invertite per errore. Anziché riprendere il tasso del 3,1% corrispondente all'ipoteca a tasso fisso ancora in corso, è stato inserito un tasso d'interesse dell'1,3%, mai concordato. Alla fine dell'anno, la banca aveva scoperto l'errore durante un controllo e lo aveva corretto, informando immediatamente il cliente.

Nella sua richiesta all'Ombudsman, il cliente non ha detto una parola sulla storia e sui negoziati che avevano portato al nuovo contratto ipotecario. In un primo passo, l'Ombudsman gli ha quindi chiesto di commentare la presentazione dei fatti della banca. In particolare, gli ha chiesto di spiegare se era vero che aveva deciso di trasferire l'ipoteca a tasso fisso esistente con un tasso d'interesse del 3,1% sulla sua nuova ipoteca a tasso fisso per evitare di dover pagare, contestualmente alla vendita della sua vecchia proprietà, una penale per disdetta anticipata. Inoltre, l'Ombudsman gli ha chiesto se ci fosse mai stata una discussione sulla riduzione del tasso d'interesse all'1,3% durante i relativi negoziati.

L'Ombudsman ha completato le sue domande con le seguenti osservazioni: Ammettendo che la presentazione dei fatti della banca fosse corretta, l'ipotesi dell'inversione delle cifre del tasso d'interesse prima e dopo la virgola al momento della redazione del contratto sembrava del tutto plausibile. Il Codice delle obbligazioni svizzero stabilisce chiaramente quando ed entro quale termine una parte contraente può chiedere la correzione di un tale errore. Secondo l'Ombudsman, se la sua ipotesi era corretta e le cifre erano state effettivamente invertite per errore, senza che fosse mai

stato raggiunto un accordo preliminare su una tale riduzione del tasso d'interesse, la banca era perfettamente autorizzata a chiederne la correzione nel modo in cui l'aveva fatto.

Il cliente ha poi confermato all'Ombudsman che la sua analisi dei fatti era corretta. Ha ringraziato l'Ombudsman per le sue spiegazioni e gli ha detto che avrebbe informato la banca che accettava la correzione retroattiva.