

# Calcolo dell'indennizzo per rimborso anticipato di un'ipoteca rimborsata prima della sua scadenza

Oggetto: **Ipotecche a tasso fisso** Numero del caso: **2018/09**

Il cliente aveva presso la banca un'ipoteca suddivisa in più tranches. Egli l'aveva rimborsata prima della scadenza convenuta e per questo motivo la banca esigeva da lui il pagamento di un indennizzo per rimborso anticipato. Quest'ultima gli aveva sottoposto un conteggio in cui a ogni singola tranche dell'ipoteca era stato assegnato un determinato importo a titolo di indennizzo per rimborso anticipato. La banca non era disposta però a trasmettere al cliente un calcolo dettagliato per ogni singolo importo conteggiato. Nell'ambito della procedura di mediazione dell'Ombudsman, è stato possibile convincere la banca che essa è obbligata a presentare al cliente un conteggio dettagliato; la banca ha in seguito osservato questo obbligo.

Tutt'oggi i clienti contattano sovente l'Ombudsman per vertenze relative agli indennizzi per rimborso anticipato di ipoteche rimborsate prima della loro scadenza. In alcuni casi, i clienti contestano il diritto stesso della banca di esigere un indennizzo di questo tipo. In altri casi, essi negano alla banca il diritto di tener conto dei tassi di reinvestimento negativi ai fini del suo calcolo. Nel caso in esame, il cliente ha interpellato l'Ombudsman in quanto non gli è stato possibile ottenere dalla banca un conteggio dettagliato degli indennizzi per rimborso anticipato a lui fatturati.

L'Ombudsman ha quindi chiesto alla banca i conteggi dettagliati, ritenendo indubbio il fatto che il cliente vi avesse diritto. In una prima presa di posizione, la banca ha sostenuto di aver fornito al cliente dei conteggi dettagliati già al momento della ricezione della disdetta e gli ha quindi inviato nuovamente una copia degli stessi. Il cliente ha allora ricontattato l'Ombudsman segnalandogli di aver effettivamente ricevuto questi conteggi. Egli contestava però il fatto che gli stessi non contenevano un conteggio dettagliato degli indennizzi richiesti, ma assegnavano semplicemente una determinata somma alle singole tranches dell'ipoteca. Secondo il cliente, i conteggi presentavano inoltre delle divergenze: l'importo dell'indennizzo per rimborso anticipato assegnato a una tranche, il cui ammontare era due volte superiore a quello di un'altra tranche, ma per la quale era stato convenuto il medesimo tasso d'interesse e la medesima durata residua, avrebbe dovuto essere il doppio di quest'ultima. Ciò non ricorreva tuttavia nel caso in esame, cosicché a suo avviso il calcolo dell'indennizzo per rimborso anticipato era errato.

L'Ombudsman ha ricontattato la banca chiedendole nuovamente di dar seguito alla sua richiesta di produrre un conteggio dettagliato degli indennizzi per rimborso anticipato. Egli ha inoltre chiesto alla banca di trasmettergli una copia dei contratti rilevanti. Egli ha così potuto constatare che le modalità di calcolo dell'indennizzo per rimborso anticipato erano definite in modo dettagliato nei contratti, secondo la prassi usuale. Secondo l'Ombudsman, le disposizioni relative erano conformi agli usi del settore. Con sua grande sorpresa, il servizio giuridico della banca gli ha tuttavia comunicato che le basi di calcolo esatte erano sottoposte al segreto commerciale della banca.

Ad avviso dell'Ombudsman, questo argomento non è sostenibile. Il servizio giuridico della banca è stato infine disposto a comunicargli le basi di calcolo, a condizioni di una sua dichiarazione scritta in cui si impegnasse a mantenerle segrete. L'Ombudsman ha quindi proposto alla direzione della banca

di discutere personalmente il caso in presenza dei responsabili del servizio giuridico. In occasione di questo incontro, la banca ha accettato di rivedere la sua posizione, trasmettendo infine al cliente un calcolo dettagliato. Una volta ricevuti i conteggi, il cliente non ha più contattato l'Ombudsman. Si può quindi presumere che, grazie al procedimento di mediazione dell'Ombudsman, protrattosi per oltre quattro mesi, con un considerevole dispendio di tempo, la vertenza abbia potuto essere risolta a soddisfacimento del cliente.