

Indennizzo in caso di rimborso anticipato di un'ipoteca a tasso fisso

Oggetto: **Ipotecche a tasso fisso** Numero del caso: **2017/03**

Il cliente aveva venduto l'immobile di sua proprietà. Poiché doveva rimborsare anticipatamente due ipoteche, la filiale della banca incaricata della gestione del suo dossier gli aveva chiesto elevati indennizzi per disdette anticipate, benché un'altra filiale della medesima banca aveva concesso agli acquirenti l'ipoteca necessaria per il finanziamento. Il cliente aveva quindi chiesto alla banca di venirgli incontro per trovare un accordo, ma la proposta della banca gli era parsa insoddisfacente. Nell'ambito della procedura di mediazione dell'Ombudsman, la banca ha ritirato una proposta precedentemente sottoposta direttamente al cliente, rifiutandosi di aderire all'invito dell'Ombudsman di essere più accomodante. Una volta conclusa la procedura, la banca ha tuttavia offerto al cliente l'indennizzo indicato dall'Ombudsman, poi accettato dal cliente.

L'immobile del cliente era stato finanziato con due ipoteche, di cui una, a tasso fisso, era stata stipulata alcuni anni prima a un tasso d'interesse relativamente elevato rispetto a quelli vigenti all'epoca dei fatti. La durata residua di questa ipoteca era ancora di parecchi anni. Per motivi personali, il cliente aveva dovuto vendere l'immobile e, a causa del calo dei tassi d'interesse intervenuto nel frattempo, era stato confrontato con un elevato indennizzo per disdetta anticipata. In effetti, per il calcolo dell'indennità, la banca aveva applicato un tasso di reinvestimento negativo tale da essere superiore al totale degli interessi dovuti dal cliente fino alla scadenza ordinaria dell'ipoteca a tasso fisso. Poiché un'altra filiale della banca aveva accordato agli acquirenti dell'immobile l'ipoteca necessaria per il suo finanziamento, il cliente era dell'avviso che la banca doveva venirgli incontro riguardo all'indennizzo per la disdetta anticipata. La banca ha quindi ridotto di ca. 5000 CHF l'indennizzo per disdetta anticipata, pari a ca. 60'000 CHF. Il cliente ha ritenuto l'offerta insoddisfacente e si è quindi rivolto all'Ombudsman.

Il cliente ha riconosciuto il fatto di essere tenuto al pagamento di un indennizzo per disdetta anticipata a seguito del rimborso anticipato dell'ipoteca da lui accesa. Ciò era previsto nei contratti da lui stipulati, i quali disciplinavano parimenti anche le modalità di calcolo del medesimo. In base al contratto, il cliente era debitore della differenza fra il tasso d'interesse concordato per le ipoteche e il tasso di reinvestimento conseguibile nel periodo di decorrenza residuo per il capitale rimborsato anticipatamente sul mercato monetario e dei capitali. Tuttavia, secondo il cliente, la banca avrebbe dovuto prendere in considerazione la possibilità di reinvestimento del capitale resa possibile dal finanziamento concesso agli acquirenti. Questi ultimi non intendevano certamente riprendere le ipoteche correnti, ma avevano negoziato con la banca, sulla base delle condizioni attuali del mercato, dei tassi sostanzialmente più vantaggiosi per la loro ipoteca. Per contro essi avevano mutuato un capitale superiore e la durata della loro ipoteca era superiore alla durata residua delle ipoteche del cliente. Da un lato, chiedendo al cliente il pagamento dell'indennizzo per disdetta anticipata in considerazione del rimborso anticipato delle ipoteche, la banca era stata integralmente tacitata per i ricavi a titolo di interessi che sarebbero maturati durante il periodo di decorrenza residuo e, dall'altro, potendo concedere una nuova ipoteca sul medesimo immobile, per la durata residua ha ottenuto dei margini d'interesse su entrambe le ipoteche. Inoltre, essa non si faceva più carico di alcun rischio in

relazione alle due ipoteche rimborsate anticipatamente. Per questi motivi, il cliente si era aspettato che la banca gli andasse incontro, accordandogli una riduzione complessiva dell'ordine di 15'000 - 20'000 CHF. A seguito dell'intervento dell'Ombudsman, la banca aveva espresso il desiderio di riprendere nuovamente il dialogo con il cliente, cosicché la procedura era stata sospesa. Nell'ambito di tali trattative, la banca aveva offerto al cliente un'ulteriore riduzione pari a 5'000 CHF che, sommata a quella già concessa sull'indennizzo per disdetta anticipata, corrispondeva a uno sconto complessivo di 10'000 CHF. Il cliente, non essendo soddisfatto dell'offerta, si è nuovamente rivolto all'Ombudsman.

L'Ombudsman ha consigliato alla banca di andare incontro al cliente, con una riduzione complessiva di 15'000 CHF. La banca, non essendo d'accordo, ha ritirato anche la proposta di transazione precedentemente sottoposta direttamente al cliente, ritenendo che siccome quest'ultimo l'aveva rifiutata, non ne era più vincolata. La banca ha innanzitutto affermato che il cliente aveva stipulato un contratto a scadenza fissa e che, fondamentalmente, era vincolato al medesimo. Inoltre, a suo dire, per il calcolo dell'indennizzo per disdetta anticipata, essa non era contrattualmente obbligata a tener conto del fatto che poteva concedere un finanziamento agli acquirenti dell'immobile. Procedere in tal modo sarebbe equivalso a sovvenzionare con il nuovo contratto la perdita di rendimento subita con il rimborso anticipato dell'ipoteca a tasso fisso. Tale situazione non si sarebbe prodotta unicamente se l'ipoteca del venditore fosse stata ripresa dagli acquirenti per il medesimo importo e alle medesime condizioni, evitando così ogni indennizzo per disdetta anticipata. Nel caso in esame, gli acquirenti avevano tuttavia escluso tale eventualità. Sempre secondo la banca, nel caso in esame non si poteva neppure parlare di finanziamento successivo, anche se il nuovo finanziamento dell'immobile era stato reso possibile unicamente dalla vendita del medesimo e dal fatto che il venditore aveva rimborsato anticipatamente le ipoteche che lo gravavano. A suo dire, il rimborso anticipato di un'ipoteca a tasso fisso costituisce un evento eccezionale che priva inaspettatamente la banca di una possibilità d'investimento concordato. Sulla base del contratto ipotecario, il debitore ipotecario che rescinde anticipatamente il contratto è tenuto a indennizzare integralmente la banca. Il rimborso anticipato costringe la banca a collocare il capitale in un investimento sul mercato monetario e dei capitali che presenta rischi equiparabili. A suo avviso, i tassi d'interesse corrispondenti per i periodi residui rilevanti nel caso in esame erano negativi.

L'Ombudsman ha dichiarato di essere deluso dall'atteggiamento della banca. Fondamentalmente egli si aspettava che essa mantenesse le proposte di transazione sottoposte al cliente nell'ambito della procedura di mediazione. Tuttavia le disposizioni contrattuali in base alle quali era stato calcolato l'indennizzo per disdetta anticipata sono conformi agli usi nel settore. Una questione controversa e, per quanto di sua conoscenza, non ancora chiarita dalla giurisprudenza, è se sulla base di questo tipo di clausola le banche siano autorizzate ad applicare dei tassi di reinvestimento negativi. Nel caso in esame, ad ogni modo, questo aspetto ha avuto effetti trascurabili sul cliente e non costituiva, di per sé, l'oggetto della vertenza. Tuttavia, tenuto conto delle circostanze complessive del caso, secondo l'Ombudsman sarebbe stata auspicabile una maggior accondiscendenza da parte della Banca. Confrontato con l'inflessibilità della banca, l'Ombudsman è stato costretto a concludere la procedura di mediazione senza ottenere il risultato sperato. Poco tempo dopo, con sua grande sorpresa, il cliente lo ha tuttavia informato di essere stato contattato dalla banca, che aveva accettato di venirgli incontro. L'importo offerto da parte della banca corrispondeva a quello proposto dall'Ombudsman nell'ambito della procedura di mediazione. Il cliente ha accettato quest'ultima offerta della banca. Tuttavia, già nel corso della procedura, il cliente aveva deciso di cambiare banca, ritenendo che il rapporto di fiducia necessario per intrattenere la relazione fosse venuto meno.