

Inosservanza da parte della banca delle condizioni promesse per un'ipoteca a tasso fisso

Oggetto: **Ipotecche a tasso fisso** Numero del caso: **2023/12**

Per finanziare la costruzione di un nuovo edificio, i clienti avevano concordato con la banca un'ipoteca a tasso fisso di 10 anni. Dopo il rilascio del permesso di costruzione, la banca non era più disposta a rispettare l'impegno dato e ha concesso ai clienti solo un'ipoteca Saron di 2 anni. La banca giustificava la sua posizione argomentando che il permesso di costruzione era stato rilasciato con un ritardo di alcuni mesi. I clienti non erano d'accordo e hanno inoltrato un reclamo presso la banca. Allo stesso tempo hanno sottoposto il caso all'Ombudsman. Dopo una discussione con i clienti, l'Ombudsman ha raccomandato loro, in un primo tempo, di attendere la risposta della banca. Dopo un colloquio con i clienti, la banca ha concesso loro le condizioni inizialmente concordate per l'ipoteca.

Il permesso di costruzione per l'immobile per il quale la banca aveva concesso l'ipoteca era stata effettivamente ritardato di alcuni mesi a causa di opposizioni. Quando il permesso è stato finalmente rilasciato, la banca non era più disposta ad accordare ai clienti le condizioni inizialmente concordate per l'ipoteca a tasso fisso della durata di 10 anni. La banca affermava che oralmente era stato chiaramente pattuito che il permesso di costruzione avrebbe dovuto essere concesso entro 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto ipotecario. In caso contrario, le condizioni concordate avrebbero dovuto essere rinegoziate.

I clienti contestavano l'esistenza dell'accordo orale al quale si riferiva la banca. La documentazione non conteneva alcuna indicazione in tal senso. Per contro, il contratto scritto relativo al credito ipotecario conteneva una chiara riserva della forma scritta. Secondo la relativa disposizione, le modifiche e gli adeguamenti del contratto erano valide solo se convenuti per iscritto. In ogni caso, la banca non era abilitata a convertire unilateralmente l'ipoteca a tasso fisso in un'ipoteca Saron della durata di 2 anni.

Per tutto il lungo periodo in cui i tassi d'interesse sono costantemente scesi, i clienti hanno regolarmente sottoposto all'Ombudsman casi in cui la validità di un'ipoteca a tasso fisso era controversa. Tra questi vi erano effettivamente situazione in cui vi erano malintesi tra le parti. Spesso, tuttavia, i clienti non avevano compreso che, di regola, un'ipoteca a tasso fisso può essere stipulata senza formalità particolari e hanno tentato di sciogliere i relativi accordi argomentando di non aver sottoscritto alcun contratto scritto. Non di rado ciò era dovuto al fatto che i clienti avevano ricevuto a posteriori un'offerta più vantaggiosa da un'altra banca.

Quando i tassi d'interesse sono tornati a salire, alcuni pochi clienti si sono lamentati a proposito di banche che, a loro avviso, non volevano più rispettare le condizioni d'interesse convenute in modo fisso e gli costringevano a finanziarsi a costi più elevati. Il caso in esame era uno di questi. La documentazione a disposizione non permetteva all'Ombudsman di capire il comportamento della banca. Un ritardo nella procedura relativa al rilascio di un permesso di costruzione di una licenza di costruzione dovuta a un'opposizioni è un evento frequente. L'Ombudsman si sarebbe pertanto aspettato che una simile condizione per una rinegoziazione delle condizioni fosse chiaramente sancita nel contratto ipotecario scritto, tanto più che quest'ultimo conteneva anche disposizioni molto meno

importanti.

Preoccupati per il comportamento della banca, i clienti hanno contattato l'Ombudsman solo pochi giorni dopo aver sottoposto alla direzione della banca un reclamo scritto debitamente motivato. L'Ombudsman ha discusso il caso con i clienti e ha raccomandato loro di attendere la risposta al loro reclamo. Qualche settimana dopo questo scambio, i clienti gli hanno comunicato che a seguito di un colloquio che avevano avuto con la banca, essa ha abbandonato la sua posizione, concedendo loro le condizioni inizialmente concordate. Un intervento dell'Ombudsman si è quindi rivelato superfluo.