

# Modifica delle condizioni contrattuali durante la durata di un'ipoteca a tasso fisso

Oggetto: **Ipotecche a tasso fisso** Numero del caso: **2019/04**

La cliente ha rimborsato due ipoteche a tasso fisso prima della loro scadenza. La banca le ha addebitato una penale per rimborso anticipato, tenendo conto dei tassi di reinvestimento negativi in aggiunta ai tassi d'interesse concordati per la durata restante delle ipoteche. In questo modo la cliente ha dovuto pagare più di quanto avrebbe dovuto se avesse onorato le ipoteche fisse fino alla scadenza convenuta. La cliente si è difesa contro il fatto che le venissero ripercossi anche gli interessi negativi, citando due sentenze del Tribunale distrettuale di Zurigo. La banca si è rifiutata di rimborsare alla cliente gli interessi negativi. La banca ha ritenuto che il suo caso fosse diverso da quelli giudicati dal tribunale e ha fatto riferimento alle proprie Condizioni generali di credito in cui era definito il calcolo della penale per rimborso anticipato. La disposizione pertinente indicava che i tassi di reinvestimento possono essere negativi in un contesto di tassi di interesse negativi. La cliente ha quindi presentato il caso all'Ombudsman. Purtroppo, la banca non è stata disposta a trovare una soluzione nell'ambito della procedura di mediazione. L'Ombudsman ha quindi dovuto indirizzare la cliente verso i tribunali ordinari.

Anche nell'anno in esame, l'Ombudsman ha ricevuto regolarmente lamentele concernenti le penali per rimborso anticipato, in cui le banche avevano tenuto conto di tassi di reinvestimento negativi e addebitato ai clienti importi superiori a quelli che sarebbero stati dovuti se le ipoteche a tasso fisso fossero scadute secondo i termini convenuti. Con il persistere dei tassi d'interesse negativi sul franco svizzero sono emersi due gruppi di banche. Secondo l'Ombudsman, il gruppo più grande limita i tassi di reinvestimento a un minimo dello 0% e, in caso di rimborso anticipato di un'ipoteca a tasso fisso, addebita ai clienti al massimo gli interessi concordati per la durata restante. Un gruppo più piccolo richiede, oltre agli interessi concordati, un risarcimento dell'importo che dovrebbe essere pagato se il capitale rimborsato anticipatamente venisse reinvestito sul mercato monetario e dei capitali ai tassi di reinvestimento negativi applicabili per la durata residua. Nel frattempo, le sentenze dei tribunali sono giunte alla conclusione che questa pratica non era ammissibile a causa dell'interpretazione delle disposizioni contrattuali applicabili nei casi considerati. Alcune banche del secondo gruppo hanno ora chiarito i loro contratti in modo da poter addebitare ai clienti anche eventuali tassi di reinvestimento negativi.

Nel caso in esame sono sorti due problemi principali. Da un lato, le opinioni divergono tra il cliente e la banca in merito a quale versione delle Condizioni generali di credito e quindi a quale formulazione specifica è applicabile per il calcolo della penale per rimborso anticipato. La cliente ha ritenuto determinante la versione valida al momento della stipula della sua ipoteca a tasso fisso e della firma dei relativi accordi nel 2013. La banca l'aveva sostituita nel 2017 e quindi durante la durata dell'ipoteca a tasso fisso conclusa nel 2013. La nuova versione sottolineava esplicitamente che i tassi di reinvestimento possono essere negativi in un contesto di tassi di interesse negativi. D'altro canto, si è posta la questione di come debba essere interpretata la disposizione applicabile al caso di specie.

La banca ha assunto la posizione che nella versione originale del 2013 aveva stabilito il diritto di

adeguare le condizioni di credito in qualsiasi momento. I nuovi termini e condizioni non sono stati contraddetti dalla cliente. Inoltre, la nuova versione ha chiarito solo ciò che era già rilevante ai sensi delle condizioni di credito applicabili nel 2013, ovvero che i tassi di reinvestimento sul mercato monetario e dei capitali vengono utilizzati per calcolare la penale per rimborso anticipato e che, in caso di tassi di mercato negativi, risultava dei tassi di interesse negativi. Infine, la banca ha ritenuto che la cliente avesse deciso di rimborsare anticipatamente il mutuo a tasso fisso nel 2019 senza alcun intervento da parte sua. Era quindi chiaro che erano applicabili le Condizioni generali di credito in vigore al momento del rimborso.

Secondo l'Ombudsman, la riserva di poter adeguare le condizioni del credito in qualsiasi momento, non abilitava la banca a modificare durante la durata dell'ipoteca a tasso fisso le condizioni applicabili nel caso di specie. L'effetto di tale adeguamento doveva quindi essere differito fino alla scadenza dell'ipoteca a tasso fisso in corso e poteva essere applicato solo ad eventuali rinnovi o proroghe. Poiché la cliente non doveva aspettarsi tali modifiche contrattuali durante la durata della sua ipoteca a tasso fisso, l'Ombudsman non ha ritenuto che nel caso di specie fossero soddisfatte le condizioni per la tacita approvazione di tali modifiche. Egli ha pertanto ritenuto che le disposizioni applicabili al calcolo della penale per rimborso anticipato al momento della stipula dell'ipoteca a tasso fisso fossero determinanti nel caso in esame. Secondo l'Ombudsman, la comprensione della cliente al momento della conclusione del contratto è stata determinante per l'interpretazione di queste disposizioni. Per completezza, va rilevato che l'Alta Corte del Cantone di Zurigo ha confermato una delle decisioni cui la cliente ha fatto riferimento nel presente caso poche settimane dopo la stesura del rapporto finale e, nella motivazione della decisione, ha espresso lo stesso parere dell'Ombudsman per quanto riguarda i tempi di interpretazione.

Le opinioni tra la banca e la cliente si sono differenziate anche per quanto riguarda l'interpretazione della disposizione sulla penale per rimborso anticipato contenuta nella versione delle Condizioni generali di credito in vigore al momento della stipula dell'ipoteca a tasso fisso. La cliente ha ritenuto che la disposizione contrattuale fosse praticamente identica a quella esaminata dal Tribunale distrettuale di Zurigo ed è giunta alla conclusione che la banca non poteva richiedere, quale penale per rimborso anticipato, più dell'interesse concordato per la durata residua dell'ipoteca a tasso fisso. La banca non ha ritenuto pertinente la sentenza, emanata da un tribunale di primo grado di un altro cantone. Effettivamente, la disposizione contrattuale su cui si basava la sentenza e quella che, a parere della cliente, era decisiva nel suo caso, non erano formulate in modo identico. Tuttavia, l'Ombudsman era del parere che un tribunale chiamato a esaminare la disposizione che, a suo parere, era decisiva nel caso in questione, sarebbe molto probabilmente giunto alla stessa conclusione del Tribunale distrettuale di Zurigo e avrebbe considerato inammissibile l'applicazione di un tasso di reinvestimento negativo. Egli ha pertanto suggerito alla banca di risolvere il caso mediante transazione. Poiché la banca si è categoricamente rifiutata di fare concessioni, l'Ombudsman ha dovuto indirizzare la cliente verso i tribunali ordinari, abilitati a risolvere una controversia del genere con una decisione vincolante per entrambe le parti. Con grande rammarico egli ha quindi dovuto chiudere la procedura di mediazione senza risultato favorevole per la cliente.