

Penale dopo la disdetta anticipata di un'ipoteca a tasso fisso da parte della banca

Oggetto: **Ipotecche a tasso fisso** Numero del caso: **2021/13**

La cliente aveva stipulato con la banca un'ipoteca a tasso fisso a condizioni preferenziali. Durante il periodo di durata dell'ipoteca, la cliente ha deciso di trasferirsi all'estero. La banca l'ha informata che non poteva più continuare l'ipoteca in queste circostanze e ha chiesto il rimborso anticipato. La banca ha preteso dalla cliente il pagamento di una penale per disdetta anticipata e ha chiesto la restituzione dell'abbuono di interessi concesso in base alle condizioni speciali, poiché questo era legato a una certa durata minima del credito. Dopo che la cliente ha reclamato presso la banca, essa ha ridotto l'importo richiesto da circa 7'000 CHF a 4'000 CHF. La cliente non era d'accordo nemmeno con l'importo ridotto, poiché avrebbe preferito mantenere l'ipoteca a tasso fisso fino alla sua scadenza ed era stata spinta a rimborsarla dalla banca. Al termine della procedura di mediazione, la banca ha rinunciato all'integralità delle pretese nei confronti della cliente.

In una prima fase, la cliente ha cercato di convincere la banca a mantenere l'ipoteca per ancora un anno e mezzo, ovvero fino alla scadenza inizialmente convenuta, nonostante il suo trasferimento all'estero. Suo figlio, maggiorenne, continuava ad abitare nella casa e, sulla base della procura che la cliente gli aveva conferito, avrebbe potuto sbrigare le pratiche legate all'ipoteca per conto suo. La banca, attiva solo a livello regionale, ha rifiutato la proposta della cliente e ha insistito sull'estinzione anticipata dell'ipoteca a tasso fisso. La cliente ha immediatamente cercato e trovato un'altra soluzione di finanziamento e ha soddisfatto la richiesta di rimborso anticipato della banca. Tuttavia, non era disposta a pagare una penale per disdetta anticipata e a rimborsare l'abbuono d'interessi che aveva ricevuto come nuova cliente della banca.

L'Ombudsman ha spiegato alla cliente che la banca poteva esigere il rimborso anticipato dell'ipoteca a tasso fisso solo se aveva il diritto di farlo in base al contratto applicabile, cioè se, con il suo trasferimento all'estero, la cliente aveva realizzato un motivo straordinario di disdetta. Egli ha quindi chiesto alla cliente di fornirgli una copia del contratto ipotecario e delle altre disposizioni pertinenti. Secondo l'Ombudsman, nessuno dei motivi per una rescissione straordinaria previsti contrattualmente era applicabile al caso specifico. Un credito può anche essere terminato anticipatamente per cosiddetti giusti motivi. In caso di controversia, spetta al giudice determinare nell'ambito del suo potere d'apprezzamento cosa costituisce un giusto motivo. Determinante a questo riguardo è se, per la parte che invoca il giusto motivo, la continuazione del contratto non è possibile secondo i principi della buona fede. Nel caso di un prestito contro pagamento, i requisiti sono alti. Nel caso in questione, secondo la valutazione dell'Ombudsman, un giudice sarebbe molto probabilmente giunto alla conclusione, alla luce di tutte le circostanze, che la continuazione del prestito fino alla sua scadenza ordinaria avrebbe potuto essere ragionevolmente sopportata dalla banca.

Dopo che l'Ombudsman ha contattato la banca e l'ha confrontata con le sue considerazioni, questa ha proposto un dimezzamento supplementare delle sue pretese, portandole a 2'000 CHF. Essa ha infatti ritenuto che un certo indennizzo fosse giustificato poiché la cliente aveva nel frattempo ottenuto un finanziamento più favorevole per lei grazie ai tassi d'interesse più bassi. Poiché l'Ombudsman ha ritenuto che la banca non avrebbe dovuto chiedere un rimborso anticipato, non ha potuto

raccomandare alla cliente di accettare l'offerta transattiva con l'importo ridotto proposto dalla banca. La banca ha finalmente accettato questo parere e ha rinunciato integralmente al pagamento della penale per disdetta anticipata e al recupero dell'abbuono di interessi.