



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

Dott. Giuseppe Marziale.....	Presidente
Avv. Alessandro Leproux.....	Membro designato dalla Banca d'Italia
Dott. Comm. Girolamo Fabio Porta.....	Membro designato dalla Banca d'Italia [Estensore]
Prof. Avv. Saverio Ruperto... ..	Membro designato dal Conciliatore Bancario e Finanziario – per le controversie in cui sia parte un consumatore
Dott.ssa Daniela Primicerio.....	Membro designato dal C.N.C.U.

nella seduta del 21/04/2011, dopo aver esaminato

- il ricorso e la documentazione allegata;
- le controdeduzioni dell'intermediario e la relativa documentazione;
- la relazione istruttoria della Segreteria tecnica,

Fatto

Con ricorso del 22 ottobre 2010, il ricorrente lamenta l'ingiustificato recesso della banca dalle trattative intraprese per la stipula di un mutuo in sostituzione di un altro in essere presso diverso intermediario; il medesimo chiede pertanto il perfezionamento della stipula del contratto alle condizioni concordate o, alternativamente, la restituzione delle spese di perizia, il risarcimento del danno (quantificato in euro 5.000), la chiusura del conto corrente e la cancellazione dei dati presenti negli archivi della banca.

Esponendo il ricorrente che nel gennaio 2010 inoltrava richiesta alla resistente per la sostituzione di un mutuo ipotecario in essere con altro intermediario, in esito alla quale riceveva la proposta di stipula di un nuovo mutuo con indicizzazione ai Franchi Svizzeri.

Sottoscritta la domanda di mutuo e inviata la documentazione richiesta, in data 9 febbraio 2010 il ricorrente accendeva - presso la stessa banca - un rapporto di conto corrente; il successivo 19 febbraio il medesimo regolava a favore della banca euro 285,00 a fronte di una perizia per la valutazione dell'immobile. Tuttavia, benché la banca avesse comunicato in data 18 marzo 2010 la data di stipula presso il notaio - fissata per il 19 aprile 2010 -, il 16 aprile 2010 informava il cliente del diniego al perfezionamento del contratto, senza fornire chiarimenti al riguardo. Solo in data 20 aprile 2010 il cliente veniva contattato dalla resistente la quale prospettava la possibilità di accedere ad altri prodotti - a condizioni meno vantaggiose - alternativi al *"mutuo franchi svizzeri"*.

Con reclamo del 20 aprile 2010 (reiterato il 16 luglio 2010) il ricorrente chiedeva la prosecuzione nel perfezionamento della pratica alle condizioni concordate in fase precontrattuale, ovvero, *"in ragione della violazione degli obblighi di correttezza nelle trattative"*, il rimborso *"delle spese sostenute"* nonché il risarcimento di *"eventuali altre somme"* da imputarsi al comportamento della banca.

Rimaste senza esito le precedenti istanze, il ricorrente presentava il ricorso di cui è causa insistendo sulla domanda, chiedendo altresì il risarcimento di euro 5.000,00 *"per le spese sostenute (giornate di permesso, tempo impiegato per l'istruzione della pratica, carburante, danno subito per occasioni perdute)"*.

Replicava la banca con controdeduzioni del 13 dicembre 2010 deducendo che:

- il ricorrente, in data 14 gennaio 2010 presentava *"regolare domanda"* di mutuo della tipologia *"Franchi Svizzeri"*, al fine di sostituire il mutuo che aveva in essere presso altra banca, chiedendo altresì una liquidità di euro 4.000,00 e l'estromissione del garante;
- la banca provvedeva ad effettuare l'ordinaria istruttoria relativa alla domanda di mutuo e ad eseguire la perizia. Esitata favorevolmente la richiesta, il cliente comunicava quale data utile per la stipula il 19 aprile 2010;
- in data 13 aprile 2010 la banca valutava negativamente la sostituzione del mutuo che il cliente aveva in essere presso altro intermediario in quanto, ai sensi della L. n. 40/2007, sussistevano le condizioni per procedere alla surroga dello stesso, evitando al cliente la corresponsione di *inutili spese*;

- nel fornire riscontro al reclamo (16 luglio 2010), la banca comunicava al cliente che il prodotto richiesto non era compatibile, “per policy interna aziendale”, con la surroga;
- il cliente replicava contestando di aver richiesto la sostituzione e non la surroga del precedente mutuo, sollecitando un riscontro;
- la banca rispondeva in data 10 agosto 2010 rendendosi disponibile al perfezionamento della surrogazione con un prodotto diverso dal mutuo in Franchi Svizzeri ovvero, in caso di disaccordo, al rimborso delle spese di perizia sostenute.

Dopo aver ricevuto il ricorso in data 20 ottobre 2010, la banca provvedeva a contattare il ricorrente per comprendere le sue reali intenzioni e aspettative al fine di formulare una ulteriore proposta di surroga sulla base di nuovi e aggiornati parametri; proposta che la banca inoltrava al cliente in data 30 novembre 2010; in pari data provvedeva inoltre ad accreditare, sul conto del medesimo, le spese di perizia (pari a euro 285,00) sostenute in precedenza nonché la somma di euro 20,00 per la presentazione del ricorso. La resistente chiedeva pertanto che fosse dichiarata la cessazione della materia del contendere ovvero il rigetto del ricorso.

Diritto

Il caso in esame comporta la valutazione della sussistenza di una responsabilità precontrattuale in capo alla banca convenuta per aver interrotto senza giustificato motivo le trattative volte alla conclusione di un contratto di mutuo.

Al riguardo, si richiamano i principi fondamentali della *culpa in contrahendo* applicabili alla fattispecie. Il primo contemplato dall'articolo 1337 c.c. in forza del quale “*Le parti, nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, devono comportarsi secondo buona fede*”. Un secondo principio, di carattere interpretativo, è fornito dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui “*perché possa ritenersi integrata la responsabilità precontrattuale, è necessario che tra le parti siano in corso trattative; che le trattative siano giunte ad uno stadio idoneo a far sorgere nella parte che invoca l'altrui responsabilità il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto; che la controparte, cui si addebita la responsabilità, le interrompa senza un giustificato motivo; che, infine, pur nell'ordinaria diligenza della parte che invoca la responsabilità, non sussistano fatti*

idonei ad escludere il suo ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto” (Cass. 29 marzo 2007, n. 7768; in senso conforme, Cass. 18 giugno 2004, n. 11438).

Ciò premesso, dalla ricostruzione della vicenda, come delineata dalle parti e confermata dalla documentazione agli atti, emerge che: la procedura tesa in un primo momento alla sostituzione di un mutuo e poi alla surroga dello stesso, non veniva perfezionata; la fase istruttoria si concludeva con esito favorevole – dato pacifico tra le parti e confermato dalla convenuta in sede di controdeduzioni – e la circostanza veniva esternata al ricorrente nella misura in cui la banca confermava la data fissata per il rogito notarile e comunicava al cliente (il 9 aprile 2010) che avrebbe proceduto in giornata alla predisposizione del testo contrattuale per consentirne la preventiva lettura; nell'imminenza della stipula (tre giorni prima dell'incontro presso il notaio) la convenuta comunicava al ricorrente l'impossibilità di concludere il contratto, senza fornire alcuna motivazione; solo in sede di controdeduzioni venivano evidenziate ragioni a sostegno del rifiuto, peraltro contraddittorie e basate su circostanze già esistenti al momento delle trattative. Si rileva infine che in tale occasione la banca offriva un mutuo con condizioni differenti e più svantaggiose rispetto a quanto pattuito nel corso delle trattative.

Reputa il Collegio che le descritte circostanze siano state idonee a far sorgere nel cliente il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto di mutuo e che l'interruzione delle trattative da parte della banca sia stata ingiustificata. Ricorrono pertanto i presupposti per affermare la responsabilità precontrattuale dell'intermediario che, con la propria condotta, ha violato i canoni di correttezza e buona fede di cui al citato articolo 1337 c.c.

Spostando l'attenzione sulle conseguenze pregiudizievoli di cui il ricorrente domanda il ristoro, può ritenersi cessata la materia del contendere rispetto alla richiesta di rimborso delle spese sopportate per la perizia dell'immobile posto a garanzia del mutuo, richiesta ai fini dell'istruttoria, stante l'avvenuta rifusione di esse da parte dell'intermediario.

Per il restante risarcimento, si osserva che il danno da responsabilità precontrattuale comprende tanto le spese inutilmente sostenute quanto la perdita



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

di ulteriori occasioni per la stipula con altri di un contratto ugualmente o maggiormente vantaggioso di quello non concluso e *«sia la perdita dei guadagni che sarebbero conseguiti da altre occasioni contrattuali, sia la relativa valutazione comparativa devono essere sorrette da adeguate deduzioni probatorie della parte che si assume danneggiata* (così, Cass. 13 ottobre 2005, n. 19883).

Con riguardo alla perdita subita, ulteriore rispetto alle spese di perizia, il ricorrente ha fornito prova della ripetuta assenza da lavoro per le varie incombenze antecedenti la stipula. Non risulta invece assistita del necessario supporto probatorio la voce di danno attinente alla eventuale perdita di altre occasioni contrattuali favorevoli.

Per l'insieme della ragioni che precedono, il Collegio dichiara cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di rifusione delle spese di perizia e accoglie parzialmente la domanda di risarcimento del danno che viene determinato, in via equitativa, in euro 500,00.

P.Q.M.

Il Collegio dichiara la cessazione della materia del contendere con riferimento alle spese di perizia.

Accoglie parzialmente il ricorso nei sensi di cui in motivazione.

Il Collegio dispone inoltre che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di Euro 200,00 (duecento/00) quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MARZIALE