

## IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

- Dott. Giuseppe Marziale.....Presidente
- Avv. Bruno De Carolis.....Membro designato dalla Banca d'Italia
- Prof. Avv. Giuliana Scognamiglio.....Membro designato dalla Banca d'Italia
- Prof. Avv. Gustavo Olivieri,.....Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario per le controversie in cui sia parte un cliente professionista/imprenditore
- Prof. Avv. Federico Ferro Luzzi..... Membro supplente designato da Confindustria, di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato (Estensore)

nella seduta del 5 marzo 2010 dopo aver esaminato

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

### FATTO

- 1 Con ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario del 22.10.2009, la società ricorrente - che opera nel mercato immobiliare - ha chiesto la condanna della banca al risarcimento del danno subito in ragione del mancato perfezionamento di un mutuo fondiario, dopo l'intervenuta delibera.
- 2 In particolare, la società ricorrente evidenzia:
  - di aver acquistato un terreno con concessione edilizia;
  - di aver chiesto, attraverso un consulente finanziario, un finanziamento alla Banca;
  - che in data 12.06.08 veniva presentata presso la banca resistente la documentazione richiesta per la valutazione della concedibilità del mutuo fondiario;
  - che in data 7.08.08 la banca, tramite il suo Direttore e via fono, comunicava alla ricorrente l'intervenuta delibera interna di concessione del mutuo per euro 400.000,00;
  - che in data 12.8.08, veniva inviato presso il cantiere, sorto sul terreno, un perito per valutare lo stato avanzamento lavori da erogare contestualmente alla sottoscrizione dell'atto;
  - che in data 19.9.08, il Direttore della filiale della banca resistente ha contattato la società per l'attivazione del c/c (poi aperto il 24.9.08) e in quella



stessa sede il Direttore ha confermato che in una settimana sarebbe stato sottoscritto l'atto e liquidato il primo S.A.L., come da perizia eseguita, pari a Euro 35.000,00 circa;

- che dopo (circa) una settimana, il Direttore della filiale della banca resistente comunicava alla ricorrente che il mutuo fondiario non sarebbe più stato erogato e con ciò mostrando una circolare interna con la quale la Direzione Centrale "chiamava i direttori a fare attenzione e non erogare più finanziamenti alle imprese causa crisi finanziaria in corso".

- 3 Fatto è che nelle more, e "avendo avuto ampie garanzie con la delibera effettuata i primi giorni di agosto 2008 con la garanzia del 100% data dal direttore che si sarebbe stipulato non oltre il 30.9.08", la ricorrente dichiara di aver preso impegni con le imprese costruttrici, dovendo poi vendere il terreno in modo da pagare le stesse e subendo un danno pari a euro 40.000 per danno emergente ed euro 250.000,00 come lucro cessante.
- 4 Si costituiva la banca depositando una propria memoria difensiva, nella quale evidenzia quanto segue:
- a) che la ricorrente, non altrimenti cliente della banca, aveva richiesto la concessione di un mutuo fondiario a stato avanzamento lavori (SAL), garantito da ipoteca;
  - b) che agli inizi del mese di luglio 2008 veniva aperta la relativa pratica, acquisendo la documentazione della richiedente;
  - c) che, in data 7.08.08 e sulla base di tale documentazione, veniva comunicata alla ricorrente la disponibilità a valutare positivamente la richiesta del finanziamento nella misura di € 400.000, subordinatamente al controllo della esistenza dei requisiti per l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado sul terreno offerto in garanzia, ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 385/1993;
  - d) che la ricorrente veniva invitata far predisporre da notaio di fiducia la "relazione preliminare" mediante visura dei pubblici registri immobiliari;
  - e) che, in data 10.9.08, il notaio incaricato dalla società trasmetteva alla filiale la relazione legale, che veniva inoltrata ai competenti uffici centrali per l'opportuno controllo a perfezionamento della pratica;
  - f) che, in data 24.09.08 e nelle more di tale esame, la filiale procedeva all'apertura di un conto corrente da destinare alla gestione operativa dell'instaurando rapporto;
  - g) che dall'esame della relazione emergeva che il terreno da ipotecare proveniva da una successione ereditaria apertasi nel 2005, mentre l'accettazione dei chiamati all'eredità era stata trascritta nel febbraio 2008, per cui - non essendo ancora decorsi i termini previsti dall'art. 2652 Cod. Civ. - la banca risultava esposta ad azioni di petizione di eredità o rivendicazione dell'immobile offerto in ipoteca, che avrebbero di fatto reso vana la garanzia ipotecaria;
  - h) che per tali ragioni, secondo l'intermediario, la pratica non è stata perfezionata ed è stata declinata la richiesta di finanziamento;
  - i) che per quanto concerne il risarcimento richiesto, la ricorrente non ha prodotto alcun elemento atto a dimostrare le proprie asserzioni e quantificazioni, in particolare per quanto riguarda gli impegni con la società costruttrice, sicché non risulta provata né documentata la necessità di vendita dalla quale discenderebbero la perdita e il mancato guadagno

asseriti dalla controparte; venendo con ciò a mancare la conseguenza immediata e diretta del supposto inadempimento della banca

## DIRITTO

Il ricorso merita accoglimento nei limiti che seguono.

1. La fattispecie è da ricondursi nell'alveo della responsabilità precontrattuale (art. 1337 c.c.). Non può mettersi in discussione la circostanza, infatti, che l'intervenuta delibera sia mero atto interno della banca non suscettibile di assumere valore di atto giuridico parificabile alla accettazione (o alla proposta) di perfezionamento di un contratto.
2. In tale ambito, il comportamento della banca che, si ricorda, ha:
  - comunicato l'intervenuta delibera positiva;
  - inviato un perito presso il cantiere;
  - fatto aprire un conto corrente di corrispondenza ai fini dello svolgimento del rapporto di mutuo ben può aver indotto la ricorrente, in buona fede, a porre legittima – incolpevole – fiducia sulla prossima – certa – conclusione del contratto di mutuo fondiario, inducendo la stessa ad assumere obbligazioni ulteriori ma, sotto il profilo causale, consequenziali alla conclusione del ridetto mutuo.

A fronte di tale comportamento, il recesso appare del tutto ingiustificato o comunque tardivo.

3. Alla luce della documentazione in atti e delle dichiarazioni rese da stessa parte resistente, infatti, risulta che la relazione notarile, poi posta a base del recesso dalle trattative, è stata consegnata alla banca in data 10.09.2008 la quale successivamente – trascorsi ben 14 giorni dalla consegna della ridetta relazione – faceva aprire alla ricorrente il conto corrente di corrispondenza ove far confluire i flussi di cui al mutuo fondiario, per tale via facendo legittimamente credere al cliente che la relazione non fosse pregiudizievole rispetto all'intervenuta delibera (differente, infatti, l'ipotesi in cui la relazione fosse stata l'ultimo atto della fattispecie a formazione progressiva, atto poi rivelatosi ostativo alla concessione del mutuo). In altri termini il cliente, che si è visto richiedere l'apertura del conto corrente ove far confluire la somma di cui al mutuo, e le relative rate restitutorie, trascorsi ormai 14 giorni dalla consegna della relazione notarile (ultimo atto procedurale) legittimamente ha confidato nel prossimo, certo, perfezionamento del contratto.
4. Il recesso, oltre che tardivo, è stato anche ingiustificato. Si è ormai chiarito, infatti, che il termine stabilito dall'art. 2652, primo comma, n. 7, c.c. per la salvezza degli acquisti dall'erede apparente, riguarda gli acquisti effettuati a *titolo gratuito* e non anche quelli a *titolo oneroso*, che si consolidano *immediatamente*, nella ricorrenza delle condizioni stabilite dall'art. 534, secondo e terzo comma, c.c., senza dover attendere il decorso di un quinquennio dalla data della trascrizione dell'acquisto dell'erede apparente. E non vi è dubbio che nel caso di specie, come si ricava chiaramente dalla relazione del notaio allegata alle controdeduzioni, l'immobile fosse stato acquistato dalla ricorrente "in forza di atto di compravendita", e quindi a titolo oneroso.

5. Ricondotta la responsabilità della banca nell'alveo della responsabilità precontrattuale (si ricorda: "per potersi configurare 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 giustificato motivo; che, infine, pur nell'ordinaria diligenza della parte che invoca la responsabilità, non sussistano fatti idonei a escludere il suo ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto", così: Cass. 29 marzo 2007, n. 7768, da ultimo e in una giurisprudenza ormai univoca), allora con i noti limiti risarcitori al c.d. "interesse negativo" (sui limiti del risarcimento del danno nella responsabilità precontrattuale: Cass. 13 ottobre 2005, n. 19883: "In materia di responsabilità precontrattuale il pregiudizio risarcibile è circoscritto nei limiti dello stretto interesse negativo, contrapposto all'interesse all'adempimento, rappresentato sia dalle spese inutilmente sopportate nel corso delle trattative in vista della conclusione del contratto, sia dalla perdita di ulteriori occasioni per la stipulazione con altri di un contratto altrettanto o maggiormente vantaggioso (...)" ), non può non essere osservato che - mancando elementi precisi di determinazione del danno - deve procedersi alla sua liquidazione in via equitativa, alla stregua di quanto stabilito dall'art. 1226 c.c., tenendo conto:
- delle spese certamente subite dalla ricorrente per l'acquisto e la successiva vendita del terreno (in via meramente esemplificativa ma non esaustiva: spese notarili);
  - dei costi, altrettanto certamente, sostenuti per l'attività svolta dall'intermediario.

Tanto premesso, si ritiene che il danno debba essere liquidato nella misura complessiva di Euro 5.000 (cinquemila/00), da ritenersi comprensiva dell'ammontare degli interessi e della rivalutazione dal 24 settembre 2008. E che tale, conseguentemente, debba essere la somma che la banca è tenuta a corrispondere, a titolo risarcitorio, alla ricorrente.

**P.Q.M.**

**Il Collegio accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione e liquida il danno in via equitativa nella misura di Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

**Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, 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.**

p. IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
BRUNO DE CAROLIS