

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. Raffaele Lener.....	Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario per le controversie in cui sia parte un cliente professionista/imprenditore
Prof. Avv. Federico Ferro Luzzi.....	Membro designato da Confindustria, di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato. [Estensore]

nella seduta del 18.06.2010 dopo aver esaminato

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

Fatto

1.1 Evidenzia il Ricorrente che:

- Nel mese di luglio 2008: (i) ha informato la Banca in ordine all'intenzione di una Società "in qualità di parte promissaria acquirente" di accollarsi i quattro finanziamenti ipotecari gravanti su due immobili ad uso abitativo di sua proprietà;
- (ii) ha richiesto un mutuo ipotecario decennale al fine estinguere tre linee di credito;
- con il ricavato di tale operazione, la ricorrente si sarebbe impegnata nell'acquisto di un negozio (attività di parrucchiera), per il quale avrebbe dovuto versare una caparra di € 58.000;



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

- i dipendenti della Banca avrebbero detto che non ravvisavano particolari impedimenti e in attesa della delibera “che mi era stata data per scontata” la cliente aveva firmato il compromesso e versato la caparra;
- dopo vari mesi trascorsi senza risposte ai solleciti circa l'esito delle pratiche in sospeso (accollo dei vecchi mutui e delibera di nuovo finanziamento), a fine dicembre 2008 la Banca aveva chiesto una fideiussione nei confronti della citata “Srl” per il perfezionamento degli accoli;
- in relazione al nominativo di altra società disposta a firmare la garanzia, la Banca aveva poi replicato che, essendo la società di nuova costituzione, occorreva altra garanzia di società o persona fisica;
- a metà gennaio 2009, la Banca avrebbe attuato un atteggiamento lesivo della posizione della cliente e dei relativi interessi economici, ritardando l'invio dei documenti all'ufficio accoli (poi completato nel maggio 2009);
- successivamente, le venne riferito che la sede aveva espresso parere negativo all'erogazione del mutuo ipotecario decennale;
- nel frattempo, il Direttore le propose la vendita del locale in Roma a un suo conoscente; la ricorrente però non avrebbe dovuto avanzare grandi pretese economiche; in relazione a ciò, la cliente replicò che non era interessata alla vendita;
- dopo 12 mesi la Banca ha negato gli accoli degli immobili in vendita;
- nel luglio 2009, la ricorrente aveva appreso di non poter più vendere alla "Srl" e che la ricerca di un altro acquirente era impossibile con l'intervenuto crollo del mercato immobiliare;
- un esponente della Banca le puntualizzò che risultavano rate dei vari finanziamenti non pagate e che bisognava rimediare in fretta, vendendo gli immobili e raggruppando i mutui residui (puntualmente onorati fino al novembre 2008);
- dopo una serie di altri solleciti, il 31 luglio 2009 la Banca ha sostenuto che la pratica si era fermata a lungo in agenzia, pertanto era scaduto il tempo e visto che erano passati 3 mesi, si doveva fare una nuova pratica.

- l'anno trascorso e gli eventi così come riassunti avrebbero rovinato la sua immagine, reputazione, moralità e credibilità acquisite in molti anni;

concludendo con domanda risarcitoria degli evidenziati danni.

1.2 Si costituiva la Banca, chiedendo il rigetto integrale delle domande così come formulate nel ricorso, precisando che:

- con lettera interlocutoria del 16.12.09, la Banca rendeva noto al Ricorrente che erano in corso approfondimenti sulla vicenda segnalata;

- con lettera ricevuta dalla ricorrente l'11.3.10 (dopo che la precedente di gennaio 2010 era stata restituita con la motivazione "Al mittente-Non curato ritiro entro 30 giorni"), l'intermediario chiariva che l'erogazione di finanziamenti alla clientela rientra nella sfera discrezionale delle strutture della Banca, alle quali è demandata ogni valutazione di merito circa l'opportunità di accogliere o meno richieste della specie; nella circostanza, al termine delle istruttorie condotte, era risultato impossibile accogliere - poiché prive dei necessari presupposti - sia le operazioni di accollo di mutuo, sia le proposte di sistemazione e riunificazione degli altri affidamenti;

- il mancato perfezionamento delle operazioni di accollo era da ascrivere al fatto che gli accollatori proposti non risultavano dotati del necessario merito creditizio, motivo che fu comunicato alla cliente sia dalla direzione dello sportello sia da quella dell'Area Affari;

- in base agli approfondimenti esperiti, non erano emersi elementi di irregolarità nella gestione delle pratiche, né comportamenti non trasparenti o scorretti da parte di collaboratori della Banca;

- sulla scorta degli elementi raccolti era stata esclusa la possibilità che, in qualsiasi momento nel corso dell'iter delle pratiche, potessero essere state fornite - da parte di collaboratori della Banca - assicurazioni di alcun tipo circa il buon esito finale.

Diritto

Sebbene il Collegio convenga con l'ipotesi ricostruttiva della Banca a mente della quale l'erogazione o meno di un mutuo, l'autorizzazione di un accollo privato e

ristrutturazione del debito siano atti negoziali ove la manifestazione della volontà perfezionativa è da ritenersi assolutamente libera e, allora, discrezionale, non può non rilevare la circostanza che la relativa trattativa non possa prolungarsi per un periodo eccessivamente lungo senza valide, giustificate, evidenziate ragioni.

In altri termini, come chiaramente statuito dall'art. 1337 del codice civile, le parti nello svolgimento delle trattative devono comportarsi secondo buona fede, da interpretarsi in senso oggettivo, sicché – come correttamente evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità e merito ormai univoca – non è necessario un particolare comportamento soggettivo di malafede per la sussistenza di una responsabilità (come adombrato ma non provato da parte Ricorrente), ma è necessario e sufficiente anche il comportamento non intenzionale o meramente colposo della parte che – senza giusto motivo e come nella fattispecie in esame – mantiene vivo l'affidamento della controparte sulla futura conclusione del contratto per un periodo assolutamente incongruo rispetto agli usi, qui commerciali, per l'affare.

In questo caso vi è, poi, l'aggravante della consapevolezza della controparte dell'importanza per la Ricorrente dell'assetto negoziale ricercato dal che – sempre alla luce del precetto di buona fede nelle trattative – maggiore avrebbe dovuta essere l'attenzione al caso trattato e la rapidità di una risposta, anche negativa.

Tengasi poi – e infine – conto della circostanza che l'ingiustificato prolungamento delle trattative ha impedito alla Ricorrente di rivolgersi ad altra struttura per la ricerca di una differente soluzione.

2.3 La Ricorrente non ha prodotto prove documentali a sostegno della richiesta di risarcimento dei danni lamentati, la cui precisa determinazione presentava comunque in alcuni casi obiettive difficoltà. Ricorrono pertanto le condizioni perché possa farsi luogo, entro tali limiti, all'applicazione dell'art. 1226 c.c.

Ciò premesso, ritiene il Collegio che, in considerazione del tempo impiegato infruttuosamente dalla Ricorrente nelle trattative con la Banca e con i soggetti interessati all'acquisto degli immobili di sua proprietà, e per un così lungo periodo, nonché dell'evidente lesione della sua immagine certamente seguita alle continue assicurazioni date circa un prossimo perfezionamento del contratto di



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

compravendita, sia ragionevole disporre che la Banca le corrisponda, a titolo risarcitorio, la somma complessiva di euro 5.000,00, da ritenersi comprensiva di interessi e rivalutazione.

P.Q.M.

Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso nei sensi di cui in motivazione.

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 quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MARZIALE