

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 [Estensore]
Prof. Avv. Dario Casa.....	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 14.01.2011 dopo aver esaminato

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

Fatto

Il cliente si duole del fatto che la banca, meno di due giorni prima della stipula del rogito per l'acquisto di un appartamento, ha comunicato motivi ostativi alla conclusione del contratto di mutuo, sebbene fosse stata, con l'assenso ed anzi su iniziativa della banca stessa, già fissata la data della stipula innanzi al notaio designato. Il cliente imputa pertanto al comportamento della banca i danni patiti (perdita della somma versata a titolo di caparra per l'acquisto dell'immobile; onorario del tecnico incaricato di eseguire, per conto della banca, la perizia del valore dell'immobile) e ne chiede il risarcimento per un importo di € 5.450.

Nelle proprie controdeduzioni l'intermediario osserva che l'eventuale erogazione del finanziamento era subordinata alla valutazione della documentazione del caso, sulla base della quale la banca ha deciso di non

procedere all'operazione; che mai ha fornito al cliente alcuna assicurazione sulla fattibilità dell'operazione richiesta. Chiedeva quindi all'ABF di respingere il ricorso.

Ritenuto il ricorso maturo per la decisione, questo Collegio lo ha esaminato in data 14 gennaio 2011.

Diritto

Si deve preliminarmente ritenere che la domanda della ricorrente rientri nella competenza del Collegio e che i presupposti per la presentazione del ricorso, previsti nel Provvedimento della Banca d'Italia del 18 giugno 2009 e successive modificazioni, si siano verificati nel caso di specie.

Passando ad esaminare il merito della questione che ha dato origine al ricorso, giova osservare che la contestazione del cliente ha specificamente ad oggetto la negligenza e trascuratezza della banca nella gestione della pratica, manifestatesi in ciò, che la banca, dopo aver richiesto documentazione, perizia di stima dell'immobile e designazione di un garante e dopo aver essa stessa fissato ad una determinata data l'appuntamento con il notaio, ha infine dichiarato al cliente, senza averlo tempestivamente avvisato ed anzi avendo con il suo comportamento generato in lui un certo affidamento nell'esito positivo della pratica di finanziamento, l'impossibilità di erogare il mutuo, derivante a suo dire dall'esistenza di un diritto di superficie ai sensi della legge n. 167/1962 sul terreno in cui era situato l'immobile.

I fatti esposti in narrativa, non contestati – nella loro oggettività – dalla banca, sono tipicamente idonei ad integrare una fattispecie di responsabilità precontrattuale ai sensi dell'art. 1337 c.c., che – com'è noto – obbliga le parti a comportarsi secondo buona fede “nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto”.

E' infatti pacifico che, se il rifiuto della banca di accordare il finanziamento richiesto dal cliente non è, in quanto tale, atto a fondare alcuna pretesa risarcitoria di quest'ultimo nei confronti della banca, fonte di responsabilità, ai sensi della citata disposizione, potrebbe essere il comportamento tenuto dalla banca nel corso



dell'istruttoria preliminare alla concessione del mutuo o del fido: per esempio allorquando la banca, senza alcuna plausibile motivazione, disattenda l'affidamento che l'aspirante contraente ragionevolmente nutriva, sulla base del pregresso comportamento della banca, sulla conclusione del contratto; oppure induca l'altra parte ad un dispendio di risorse e di tempo eccessivo o palesemente inutile, stanti le incertezze e le riserve che, nella prospettiva della banca, ancora circondano l'erogazione del finanziamento.

Il cardine del discorso è dunque costituito dal principio di affidamento: la lesione dell'affidamento nella conclusione positiva dell'istruttoria preliminare compiuta dalla banca, nel caso in cui quest'ultima si tiri indietro senza un giustificato motivo, legittima il cliente a pretendere il risarcimento del danno patito, che – secondo l'opinione prevalente – andrebbe commisurato al c.d. interesse negativo, trattandosi di danno che deriva dalla mancata conclusione di un contratto.

I presupposti della responsabilità di cui si discorre sono dunque i seguenti: che sia in corso fra le parti una trattativa prenegoziale; che le trattative siano giunte ad uno stadio tale da far sorgere nella parte che invoca l'altrui responsabilità il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto; che la controparte, a cui si addebita la responsabilità, abbia interrotto le trattative in difetto di giustificato motivo; che non sussistano fatti obiettivamente idonei ad escludere la ragionevolezza dell'affidamento che l'aspirante contraente nutriva in merito alla conclusione del contratto: in tal senso si è autorevolmente espressa la Corte di Cassazione, sez. III civile, 29 marzo 2007, n. 7768; conforme Cass., sez. lav., 18 giugno 2004, n. 11438.

Tornando al caso di specie, non sembra potersi dubitare del fatto che, stante la condotta complessiva della banca (la quale aveva addirittura provveduto a contattare direttamente il notaio, fissando un appuntamento per conto del cliente ai fini della stipula del mutuo, per poi tirarsi indietro e mutare il proprio avviso a meno di 48 ore dall'appuntamento), l'affidamento riposto dal cliente nella imminente esito positivo dell'istruttoria, prodromica alla conclusione dell'accordo contrattuale, fosse ragionevole e cioè fondato su circostanze obiettive e idonee a generare un siffatto atteggiamento psicologico.

Altrettanto indubbio è che l'abbandono repentino e comunque intempestivo della fase prenegoziale da parte della banca non possa ritenersi sorretto da un giustificato motivo: che la sussistenza del diritto di superficie, addotta dalla banca, non fosse da considerare circostanza ostativa alla erogazione del mutuo è confermato dallo svolgimento successivo dei fatti e cioè dalla circostanza che il mutuo è stato successivamente erogato (da altro intermediario) ed ha consentito al cliente di condurre in porto l'operazione immobiliare progettata, con l'acquisto della proprietà dell'immobile.

Si deve pertanto ritenere che sussista nel caso di specie il presupposto della responsabilità precontrattuale dell'intermediario. In merito alla prova del danno patito dal cliente in conseguenza della mancata conclusione del contratto su cui fondatamente confidava, ritiene il Collegio che la prova sia stata raggiunta quanto all'importo di € 5000,00, corrispondente a quello della caparra versata al proprietario dell'immobile e documentato dal ricorrente (mediante il deposito in atti della fotocopia dell'assegno circolare di € 5.000,00 intestato al promittente venditore e della proposta di acquisto di immobile). Non si ritiene invece di poter riconoscere l'ulteriore voce di danno indicata dal ricorrente, e cioè l'importo di € 450,00 corrispondente al compenso che egli asserisce di aver pagato al tecnico incaricato della stima del valore dell'immobile, richiesta dalla banca ai fini della concessione del mutuo: infatti, come lo stesso ricorrente ammette, a fronte di tale pagamento non venne emessa dal professionista alcuna fattura o ricevuta, allo scopo di eludere l'obbligo dell'i.v.a.

Pertanto, la banca dovrà corrispondere al ricorrente, a titolo di risarcimento del danno, l'importo onnicomprensivo di € 5000,00.

In ragione della soccombenza, sia pure parziale, l'intermediario è inoltre tenuto a versare alla Banca d'Italia il contributo alle spese della procedura nella misura di € 200,00 e a versare al ricorrente l'importo di € 20,00 quale rimborso della somma dallo stesso corrisposta alla presentazione del ricorso.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

P.Q.M.

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