

Mutuo – trattative – buona fede - asserita violazione – insussistenza – rigetto (cod.civ., art. 1337)

Fatto salvo il rispetto dei principi di buona fede e correttezza nelle relazioni con la clientela, la decisione se concedere o meno credito è rimessa alla autonoma valutazione discrezionale della Banca (MDC)

FATTO

Il ricorrente, assistito da un avvocato di fiducia, espone di aver formalizzato una richiesta di mutuo ipotecario dell'importo di € 65.000,00 nei confronti dell'odierna banca convenuta, per estinguere un prestito personale in essere, erogato da altro intermediario, nonché per effettuare una ristrutturazione immobiliare.

Evidenzia a tal proposito che la richiesta di mutuo prevedeva due condizioni imprescindibili e, segnatamente: l'estinzione di un prestito personale già acceso dell'importo di € 25.000,00 con un Istituto di credito terzo; l'erogazione in un'unica soluzione di € 40.000 importo quest'ultimo necessario alla ristrutturazione.

Afferma l'attore che la banca, esaminata la documentazione prodotta, assicurava il cliente sul buon esito della pratica. Quindi, gli richiedeva di aprire un c/c presso la filiale e gli annunciava che avrebbe provveduto ad affidare incarico ad un tecnico, fiduciario dell'Istituto di credito, per provvedere alla stima dell'immobile da offrire in garanzia ai fini della quantificazione del relativo valore commerciale.

Espletata la perizia tecnica, la banca richiedeva all'istante l'importo di € 275,00 quale compenso per il tecnico incaricato. All'esito, un referente dell'intermediario convenuto riferiva telefonicamente all'istante che l'importo richiesto risultava erogabile esclusivamente nella forma tecnica del mutuo a stato avanzamento lavori. Il ricorrente, però, replicava alla banca di non potere accettare tale tipologia di erogazione in quanto la condizione prefissata all'atto di richiesta del mutuo era che l'importo di € 40.000 doveva essere erogato esclusivamente in un'unica soluzione.

L'istituto, quindi, non procedeva all'erogazione del mutuo né provvedeva a soddisfare le condizioni precedentemente pattuite.

Ritenendo scorretto il comportamento della resistente, il ricorrente sporgeva formale reclamo e rimasto insoddisfatto dagli esiti della fase prodromica al presente ricorso, si è rivolto all'Arbitro per ottenere – a titolo risarcitorio – la restituzione dell'importo di € 275,00 versato per la perizia estimativa, sulla scorta di un comportamento assunto dalla banca che a suo dire avrebbe ingenerato nel cliente un legittimo affidamento sul buon esito della richiesta (per come formalizzata in sede di trattative) e per averlo indotto ad aprire un rapporto di conto nonché ad effettuare un esborso per la perizia di stima dell'immobile. Precisa l'istante, infatti, che stante l'esigenza di ottenere il mutuo per liquidità e ristrutturazione, se avesse conosciuto per tempo la posizione dell'ente creditizio, non avrebbe effettuato l'esborso per una perizia del tutto fine a se stessa.

Ritualmente costituitosi, l'intermediario contesta le argomentazioni fatte valere dalla difesa di parte attrice e nel ricostruire i fatti di causa precisa che il ricorrente aveva richiesto, nel

giugno 2019, un mutuo dell'importo di € 65.000 destinato a consolidare un prestito personale di € 25.000 erogato da altro soggetto finanziatore e ad effettuare una ristrutturazione immobiliare. Contestualmente, il ricorrente dava mandato al perito per la valutazione dell'immobile.

La perizia veniva evasa il 6 giugno 2019 ed il cliente corrispondeva al perito l'importo di € 275,00 il 10 giugno 2019. Dall'elaborato peritale emergeva che l'immobile nello stato di fatto in cui si trovava aveva un valore di stima di € 120.000 a cui corrispondeva, in funzione dell'importo del mutuo richiesto, un loan to value del 54% circa. In ragione di ciò, tenuto conto dello scopo dell'operazione di finanziamento e delle capacità reddituali del richiedente, la banca approvava la richiesta di erogazione subordinandola ad un'erogazione a stato di avanzamento lavori che, tuttavia, non incontrava le esigenze del cliente il quale decideva di rinunciare alla richiesta.

Tanto premesso, l'intermediario evidenzia che la concessione di un finanziamento è rimessa alla libera determinazione del finanziatore in relazione al merito creditizio del finanziato; che all'atto di conferimento dell'incarico al perito (società terza rispetto alla banca) il cliente aveva accettato di riconoscere il pagamento della relativa somma "qualunque sia l'esito della domanda". Inoltre, il Prospetto informativo europeo standardizzato (PIES) sottoscritto dal cliente riportava le principali condizioni economiche e le spese a carico del cliente tra le quali, appunto, quelle relative alla perizia tecnica. Infine, soggiunge che nessuna responsabilità precontrattuale per lesione da legittimo affidamento può essere, nella fattispecie, invocata: la richiesta di finanziamento era stata, comunque, accettata dalla banca che, peraltro, aveva evaso tempestivamente la domanda formulata dal cliente, in ossequio ai canoni sanciti dall'articolo 1337 c.c.

Il ricorrente replica alle controdeduzioni della convenuta significando che nella fattispecie sussiste la responsabilità della banca per avere ingenerato nel ricorrente il ragionevole affidamento sulla positiva conclusione dell'operazione di finanziamento. Inoltre, nella prospettazione di parte attrice, sussistono gli elementi per ritenere che la convenuta non abbia agito in conformità ai canoni di buona fede e correttezza su di essa incombenti. Ed invero, evidenzia che il diniego in ordine alla concessione del finanziamento secondo le condizioni richieste dal ricorrente risulta fondato su dati del tutto indipendenti dal risultato delle valutazioni peritali effettuate.

Precisa, infine, che il bene immobile di proprietà del ricorrente veniva valutato in € 120.000,00 prevedendo un LTV pari al 54% rispetto al credito richiesto. Tuttavia, nel PIES del 26.06.2019 prodotto dalla resistente veniva prospettato al Cliente un L.T.V. pari all'80% del valore dell'immobile periziato, percentuale notevolmente superiore al L.T.V. quantificato dalla Banca (54%) la quale, in assenza di qualsivoglia giustificazione plausibile, subordinava la concessione del mutuo mediante erogazione a SAL in spregio alle condizioni richieste dal Cliente e già note alla Banca fin dal momento di presentazione della domanda.

La convenuta replica ulteriormente alle contestazioni di parte ricorrente rilevando, ancora una volta, la correttezza del proprio operato. Deduce come il ricorrente non abbia provato in alcun modo la circostanza che al momento della richiesta di finanziamento aveva manifestato l'improrogabile necessità di ricevere l'importo del mutuo, in unica soluzione, al momento della stipula. Né la banca aveva mai assunto una condotta tale da ingenerare nel ricorrente la certezza del buon esito dell'operazione richiedendo, viceversa, l'effettuazione di una perizia estimativa volta a valutare il valore dell'immobile da prestare in garanzia. In ogni caso, solo al momento della ricezione della perizia, la banca accertava che in ragione del valore dell'immobile, il relativo loan to value non avrebbe rispettato le politiche creditizie vigenti.

DIRITTO

Il ricorrente si duole in questa sede del mancato accoglimento, da parte della resistente, di una richiesta di mutuo. Specifica, al riguardo, di non aver ottenuto il mutuo alle condizioni concordate nella fase delle trattative. Chiede, quindi, a titolo di danno, il rimborso delle spese di perizia sostenute.

Sulla questione de quo il Collegio richiama l'orientamento dei Collegi sull'insussistenza di un obbligo generale di far credito in capo alle imprese bancarie, la cui attività deve ispirarsi ai principi di una "sana e prudente gestione" e deve essere esercitata avendo riguardo "alla stabilità complessiva, all'efficienza e alla competitività del sistema finanziario", residuando, quale unico profilo di valutazione in termini di diritto relativamente alla condotta dell'intermediario in tema di concessione, revoca o di rinegoziazione del credito, il rispetto dei canoni generali di buona fede e correttezza che deve improntare le relazioni della banca con la propria clientela.

Il Collegio di coordinamento ha, altresì, affrontato la questione con la decisione n. 6182 del 2013. In tale occasione, pur affermando la mancanza di un obbligo generale di far credito in capo alle imprese bancarie così come già specificato, ha riconosciuto "l'attuale sussistenza di un diritto del cliente a ricevere indicazioni, anche se di carattere generale (in quanto applicazione di criteri elaborati per la generalità della clientela), ma pur sempre adeguatamente rapportate alle concrete circostanze individuali, circa le ragioni dell'eventuale diniego di credito".

Fatte queste opportune premesse, la richiesta del ricorrente va inquadrata quale domanda di risarcimento danni da responsabilità precontrattuale ai sensi dell'art. 1337 c.c..

Data per presupposta la discrezionalità della banca nel decidere se erogare o meno il credito, occorre valutare se, nel caso di specie, la resistente abbia correttamente esercitato tale discrezionalità nel rispetto del precetto della buona fede.

Gli elementi di fatto certi, poiché documentati, e cronologicamente collocati, su cui fondare il giudizio sono sintetizzati di seguito.

Il ricorrente ha sottoscritto la richiesta di mutuo per l'importo di € 65.000.

Sebbene nella richiesta non sia stata esplicitata la finalità del mutuo, le parti concordano sulla circostanza che tale finanziamento fosse destinato a consolidare un prestito personale di € 25.000 – già contratto dal ricorrente – ed erogato da altro soggetto finanziatore nonché ad effettuare, per la parte residua, una ristrutturazione immobiliare (€ 40.000).

Contestualmente alla domanda, il cliente conferiva mandato alla banca di richiedere ad una società terza l'effettuazione di una perizia estimativa dell'immobile da offrire in garanzia.

Il modulo sottoscritto dal cliente prevede esplicitamente l'impegno ad effettuare il pagamento delle spese di perizia, a favore della società incaricata, qualunque fosse stato l'esito della domanda.

Osserva inoltre il Collegio che anche il PIES precontrattuale in atti, prevedeva tra i costi a carico del cliente la perizia tecnica.

Risulta poi pacifico che l'intermediario non ha rifiutato il credito, ma abbia offerto modalità di erogazione che non incontravano le esigenze del cliente il quale aveva necessità di disporre dell'intero importo immediatamente.

Osserva il Collegio che la circostanza che la banca abbia non rifiutato il credito, ma offerto di concederlo per stato di avanzamento dei lavori, pare coerente e congruente con le acquisite risultanze peritali, a differenza di quanto sostenuto dall'attore.

Essendo non sindacabile la valutazione di merito creditizio effettuata dall'intermediario per quanto già detto in precedenza (e quindi l'adeguatezza del loan to value rilevato, unitamente agli altri fattori reddituali accertati), in mancanza di elementi che inducano a diverse conclusioni, la banca è addivenuta a questa decisione alla luce delle risultanze degli accertamenti peritali, che sono stati quindi svolti utilmente e che erano necessari per istruire la pratica.

Si aggiunga che un consolidato orientamento dell'Arbitro Bancario Finanziari configura la responsabilità precontrattuale della banca e il conseguente obbligo di rimborsare le spese peritali, solo nei casi in di rigetto "per motivi del tutto indipendenti dal risultato delle valutazioni peritali effettuate, e connessi invece a considerazioni già effettuabili ex ante". In questa fattispecie oltre che della tempistica oggettivamente breve, non risulta che l'intermediario abbia intrattenuto il cliente in trattative e conseguenti esborsi, non necessari ai fini della valutazione di merito creditizio di propria pertinenza.

P.Q.M.

Il Collegio non accoglie il ricorso.