

**Mutuo - mancata comunicazione formale e tempestiva del diniego – contraddittorietà della motivazione – *culpa in contraendo* – sussistenza – danno risarcibile - fattispecie (art.1337cod. civ.).**

## FATTO

La ricorrente espone di esser stata correntista per quasi 30 anni presso una filiale dell'odierna resistente. (*omissis*)

In seguito, nel giugno 2014, chiedeva all'intermediario un mutuo ipotecario per consolidare alcune passività in essere presso altri intermediari creditizi. L'esponente evidenzia che il predetto finanziamento sarebbe stato garantito da un Confidi.

Successivamente nel febbraio 2015, nonostante le varie precedenti rassicurazioni verbali del responsabile della filiale e l'effettuazione di una perizia sull'immobile che avrebbe dovuto costituire la garanzia ipotecaria, l'intermediario comunicava verbalmente l'esito negativo dell'istruttoria per l'erogazione del finanziamento.

Dopo il rifiuto della banca resistente, la società otteneva da un altro intermediario, in un rapido lasso temporale (2 mesi), un mutuo ipotecario di importo leggermente superiore a quello richiesto all'odierno resistente, per mezzo del quale riusciva ad estinguere le varie passività in essere.

Ciò premesso, la società ricorrente chiede il ristoro dei danni patiti a causa della protrazione e l'immotivata rottura della trattativa, in spregio ai canoni di buona fede e correttezza, tra i quali quelli riferiti alle spese di perizia e di apertura della pratica presso il Confidi e le spese per interessi pagati nel periodo di immotivata protrazione delle trattative.

Quantifica la sua pretesa in € 22.663,50, di cui € 824,62 a titolo di rimborso delle spese sostenute per il mutuo non concesso (spese di perizia, spese di apertura pratica Confidi) e € 21.808,88 per il maggior onere degli interessi pagati sulle aperture di credito in essere rispetto agli interessi calcolati sul mutuo non concesso per il periodo da ottobre 2014 a giugno 2015.

L'intermediario ha presentato controdeduzioni nelle quali conferma di aver rigettato la richiesta di finanziamento avanzata dalla società ricorrente. Nello specifico, la banca resistente afferma di aver avviato trattative con la società ricorrente per l'erogazione di un finanziamento di € 250.000,00 (mail del 21.3.2014), ma che il predetto negoziato, dopo un invito a recarsi presso gli sportelli della locale filiale per discutere degli affidamenti in essere (mail del 2.5.2014), veniva abbandonato e rimpiazzato da una richiesta di mutuo per € 400.000,00.

Al fine di istruire la pratica del finanziamento immobiliare veniva richiesta una perizia (ricevuta in data 8.7.2014) e precisato all'aspirante mutuatario di «riman[ere] in attesa per il prosieguo dell'istruttoria». Nelle controdeduzioni è specificato che l'attesa era intesa come aspettativa dell'ulteriore documentazione necessaria per la concessione del finanziamento, fra cui la delibera del confidi. Ottenuta quest'ultima, la società ricorrente formalizzava la richiesta di finanziamento.

In seguito – in data 28.11.2014 – i competenti organi della banca avrebbero deliberato l'inaccogliabilità della richiesta di finanziamento. Le ragioni di tale rifiuto sarebbero rinvenibili in una valutazione di non appropriatezza della richiesta nonché nel collegamento esistente tra il legale rappresentante della società ricorrente ed un terzo soggetto con posizione a contenzioso nei confronti dell'intermediario resistente.

Di conseguenza nessun rimprovero potrebbe essere mosso alla banca, avendo ispirato la

propria condotta a correttezza e buona fede, nel rispetto dei principi di sana e prudente gestione imposti dall'organo di vigilanza.

In ultimo, il resistente contesta anche la quantificazione dei danni, evidenziando – in particolare – come il costo della perizia possa considerarsi ammortato in quanto riutilizzato per la richiesta di un altro mutuo presso altro intermediario.

L'intermediario conclude pertanto per il rigetto del ricorso.

Con successive memorie di replica, la ricorrente contesta l'esistenza di una delibera del 28.11.2014 di rigetto della domanda di finanziamento, sottolineando la mancata produzione documentale di un formale atto di diniego. Inoltre, la valutazione di non appropriatezza della destinazione delle somme mutate sarebbe riferita alla prima richiesta di finanziamento per € 250.000,00 poi sostituita dalla richiesta di € 400 mila.

Nega l'esistenza di un collegamento tra la società ricorrente ed il soggetto a contenzioso con la banca, posto che la persona in questione avrebbe cessato di esser socio ed amministratore della società esponente già nel 2003; peraltro fa presente che il menzionato contenzioso sarebbe iniziato nel 2009, ossia 5 anni prima della richiesta di mutuo.

Infine, precisa che per l'ottenimento del finanziamento da parte del concorrente istituto di credito è risultato necessario sostenere ulteriori spese di perizia.

## DIRITTO

La questione sottoposta all'Arbitro riguarda la correttezza del comportamento della banca durante le trattative per l'erogazione di un mutuo non andate a buon fine, nonché l'eventuale conseguente risarcimento dei danni arrecati al ricorrente.

Il comportamento della Banca va esaminato alla luce del principio fondamentale enunciato dall'art. 1337 c.c. secondo cui: «le parti, nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, devono comportarsi secondo buona fede».

Riepilogando i fatti, può dirsi che la trattativa per la conclusione del finanziamento è durata pressappoco da marzo 2014 a febbraio 2015. Dopo una modifica dell'importo su cui negoziare, è stata richiesta da parte della banca una perizia immobiliare, quindi si è dovuto attendere il rilascio di garanzia da parte di un Confidi, e il 1.10. 2014 la banca chiedeva ancora ulteriore documentazione «per l'avvio della richiesta».

Infine, in data 28.11.2014, i competenti organi della banca rigettavano la richiesta di mutuo considerando inadeguata la destinazione delle somme mutate e sospetto il collegamento tra il ricorrente ed un terzo soggetto "a contenzioso" con la banca. Il Collegio rileva tuttavia che nessuna comunicazione scritta è stata prodotta in ordine al diniego di finanziamento. Ciò posto, il Collegio richiama il costante orientamento dell'Arbitro (v. per tutte, Collegio di coordinamento, n. 6182/13) per il quale non può dirsi esistente nel nostro ordinamento un obbligo dell'intermediario di erogare credito, né tanto meno l'ABF può sostituirsi ad un intermediario per valutare la convenienza di un'operazione e per imporgli la concessione di un finanziamento.

Nel contempo, però, è del pari indubitabile che anche nell'esercizio dell'attività creditizia «*la discrezionalità tecnica di cui indiscutibilmente gli intermediari dispongono ... non può che svolgersi all'interno del perimetro segnato dai limiti di correttezza, buona fede e specifico grado di professionalità che l'ordinamento loro richiede, il che rende certamente sindacabile, limitatamente a tali profili la condotta degli stessi nello svolgimento di tale attività*» (Collegio di Napoli, 3181/15; Collegio di Roma, n. 2625/2012).

Sotto quest'ultimo profilo, si può rilevare come la normativa regolamentare si sia assunta il compito di rendere il più possibile espliciti i parametri di riferimento della correttezza e buona fede dell'intermediario nella materia che qui occupa:

- ad esempio, nella Comunicazione Banca d'Italia del 22 ottobre 2007

(Bollettino di Vigilanza n. 10 dell'ottobre 2007) in tema di rifiuto di una richiesta di finanziamento è precisato che qualora la banca, nell'ambito della propria autonomia gestionale, «*decida di non accettare una richiesta di finanziamento, è necessario*

*che l'intermediario fornisca riscontro con sollecitudine al cliente; nell'occasione, anche al fine di salvaguardare la relazione con il cliente, andrà verificata la possibilità di fornire indicazioni generali sulle valutazioni che hanno indotto a non accogliere la richiesta di credito»;*

- nel Codice di comportamento del settore bancario e finanziario (Circolare ABI del 22 gennaio 1996, n. 6) è sancito che, nello svolgimento dell'istruttoria delle domande di finanziamento, *«l'aderente (banca) si atterrà alle specifiche regole di comportamento di seguito indicate, poste nell'interesse generale dei clienti e a tutela degli stessi. In particolare, esso si impegna a: - ridurre il più possibile i tempi per le decisioni sulle richieste di affidamento, tenendo conto della propria struttura organizzativa, delle procedure interne e della tipologia del fido richiesto; - seguire criteri di trasparenza nelle procedure per la valutazione delle richieste di affidamento al fine di consentire la conoscenza dello stato di avanzamento della pratica di fido»;*

- ed ancora, nella Comunicazione della Banca d'Italia n. 993215 del 26-11-2012 (in tema di segnalazione dei Prefetti previste dall'art. 27-bis, comma 1-quinquies, del d. l. 1/2012) si legge che: *«Ferma restando l'autonomia delle banche nell'assunzione delle scelte di erogazione del credito e nella definizione di livelli di rischio e rendimento coerenti con l'obiettivo di garantire la sana e prudente gestione, è stato auspicato – anche di recente – che le banche italiane affinino la loro capacità di selezionare il merito creditizio [...] . Come specificato in altre occasioni, nel caso in cui l'intermediario decida di non accettare una richiesta di finanziamento, andrà reso al cliente un sollecito riscontro»;*

E' evidente, pertanto, che il diritto del cliente "a ricevere indicazioni", al quale fa riscontro il dovere "di assistenza" dell'intermediario (così si esprime il Collegio di coordinamento nella decisione n. 6182/2013), si sostanzia anche nel dovere di fornire l'adeguato riscontro entro un tempo ragionevole.

Orbene, nella fattispecie, ad avviso del Collegio, sono emersi elementi per poter ritenere che la banca non abbia agito in conformità degli stringenti canoni di buona fede su di essa incombenti.

In primo luogo perché non ha comunicato formalmente e tempestivamente la delibera di diniego del finanziamento.

E inoltre perché, all'esito dell'istruttoria, il diniego in ordine alla concessione del finanziamento da parte della banca risulta fondato su dati del tutto indipendenti dal risultato delle valutazioni peritali effettuate: la destinazione delle somme ed il sospetto collegamento con soggetti in contenzioso con l'intermediario. Tali dati, però, erano già noti alla banca fin dal momento di presentazione della domanda. La banca resistente avrebbe dunque potuto evitare alla ricorrente l'esborso di spese inutili, comunicando alla stessa immediatamente l'inaccogliabilità della richiesta: senza indurla a dare mandato per l'effettuazione della perizia, ad aprire la pratica presso un Confidi e consentendo alla resistente di ottenere un finanziamento presso altro intermediario per rimpiazzare le aperture di credito con conseguente risparmio sull'onere degli interessi passivi. Da ciò risulta accertata la responsabilità dell'intermediario per violazione dell'art. 1337 c.c. con conseguente obbligo di risarcire il ricorrente nella misura del c.d. *interesse negativo*, vale a dire nei limiti delle spese inutilmente erogate e della perdita di occasioni favorevoli. Sotto il profilo degli oneri di trattativa, il ricorrente quantifica tale danno in € 824,62 per costo della perizia e delle spese di apertura pratica presso il Confidi. Trattandosi di spese documentate, il Collegio ritiene che la domanda sia fondata; l'intermediario non dimostra che tali oneri siano stati recuperati mediante il reimpiego della relativa documentazione in altre istruttorie di finanziamento.

Il ricorrente chiede poi il risarcimento di ulteriori € 21.808,88 per il maggior onere degli interessi pagati sulle aperture di credito in essere rispetto agli interessi calcolati sul mutuo non concesso per il periodo da ottobre 2014 a il giugno 2015. (**Omissis**)

Il Collegio osserva che, in linea di principio, il maggior onere finanziario sostenuto per il protrarsi dell'inutile trattativa con l'intermediario costituisce una componente della lesione dell'interesse negativo. Se la banca avesse correttamente ultimato la trattativa in tempi ragionevoli, comunicandone prontamente l'esito negativo al cliente, quest'ultimo avrebbe potuto rivolgersi prima altrove e ottenere prima un altro finanziamento, così da non dover più ricorrere alle onerose aperture di credito in essere per soddisfare il proprio fabbisogno finanziario. La differenza fra il tasso di interesse del finanziamento e quello maggiore delle aperture di credito, per il lasso di tempo imputabile alla responsabilità della banca resistente, costituisce un danno risarcibile. Tuttavia il Collegio ritiene che erroneamente il ricorrente individui il ritardo imputabile alla banca nel periodo da ottobre 2014-giugno 2015. Ed invero:

- dalla documentazione in atti è possibile fissare l'effettivo avvio della fase istruttoria solo al 8-7-2014, data in cui la banca ha ricevuto la relazione del perito sulla garanzia immobiliare;
- tenuto conto delle ferie estive, si può ritenere che l'istruttoria avrebbe dovuto essere ragionevolmente conclusa entro tre mesi;
- il ricorrente riferisce che l'esito negativo gli è stato comunicato solo nel mese di febbraio, e l'intermediario nulla contesta contro questa allegazione di controparte.

Sulla base di quanto premesso, il Collegio ritiene che il ritardo imputabile alla resistente vada dal mese di novembre 2014 (epoca in cui avrebbe dovuto comunicarsi l'esito negativo dell'istruttoria) al mese di febbraio 2015 (momento dell'effettiva comunicazione): conseguentemente il Collegio determina in via equitativa l'ulteriore danno risarcibile al ricorrente in € 8.000,00.

#### **P.Q.M.**

**In parziale accoglimento del ricorso, il Collegio dichiara l'intermediario tenuto al risarcimento del danno determinato in via equitativa nella misura di € 8.824,62. Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00 quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente la somma di € 20,00 quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.**