

**Mutuo – Diniego - Responsabilità precontrattuale - Risarcimento del danno - Fattispecie** (d. lgs n. 385/1993 artt. 120-*septies* e 120-*undecies*)

**L'intermediario non è tenuto al risarcimento del danno da responsabilità precontrattuale qualora abbia negato la concessione di un mutuo in tempi congrui ed in seguito ad un' adeguata interlocuzione sui profili di criticità emersi. (FP)**

### FATTO

Il caso sottoposto all'attenzione di questo Collegio ha ad oggetto la richiesta di risarcimento danni determinata da una mancata concessione di mutuo. In particolare il ricorrente lamenta la contrarietà ai generali principi di correttezza e buona fede del comportamento tenuto dalla banca, concretizzatosi in un immotivato rifiuto di concessione del mutuo dopo circa 4 mesi dalla richiesta. Fa presente che ha dovuto contrarre "precipitosamente" un mutuo con le medesime caratteristiche (10 anni) con altro istituto bancario ad un tasso di interesse pari quasi al doppio rispetto a quello pubblicizzato dall'intermediario convenuto (1%).

Pertanto, insoddisfatto dell'interlocuzione intercorsa nella fase prodromica al ricorso, il ricorrente si rivolge all'Arbitro, chiedendo il risarcimento del danno economico subito per aver dovuto contrarre il mutuo ad un tasso di interesse dell' 1,85% anziché dell' 1% come pubblicizzato dall'intermediario, quantificato in circa euro 3.500,00 per interessi in 10 anni, nonché in euro 1.500,00 quale somma pagata al venditore dopo aver ricevuto raccomandata per la stipula del contratto di vendita. Infine il ricorrente richiede di multare l'intermediario per pubblicità ingannevole.

Ritualmente costituitosi, l'intermediario resistente si oppone alle pretese del ricorrente chiedendo di dichiarare il ricorso irricevibile ed il rigetto dello stesso nel merito. In particolare espone che nel mese di novembre 2017 il ricorrente, attraverso il canale online, avanzava richiesta per l'erogazione di un mutuo per un acquisto immobiliare. Recatosi in banca per meglio definire i termini della richiesta, il ricorrente esponeva che il mutuo era finalizzato all'acquisto di una quota del 50% di proprietà di un immobile di cui il coniuge era già proprietario del restante 50% per successione. Il ricorrente, quindi, richiedeva la concessione di un mutuo, nel quale il coniuge sarebbe figurato non già come cointestatario del mutuo stesso, bensì soltanto come terzo datore di ipoteca.

L'intermediario rappresenta che, nel corso dell'istruttoria, il ricorrente risultava amministratore unico di una società di cui era socio anche il coniuge, il quale ultimo, dalle indagini antiriciclaggio, era peraltro risultato essere "persona politicamente esposta".

Veniva, pertanto, inoltrata specifica richiesta alle strutture competenti, le quali autorizzavano la pratica in data 02/01/2018. Rappresenta, altresì, che la documentazione attestante il diritto di proprietà del venditore, necessaria alla stipula del mutuo, perveniva a esso intermediario soltanto verso la fine del mese di gennaio 2018. Espone, dunque, che la fase di pre-istruttoria si concludeva con una predelibera che richiedeva la cointestazione del mutuo anche in capo al coniuge, non essendo sufficiente che quest'ultimo comparisse solo come terzo datore di ipoteca. Dopo essere stato convocato presso la filiale, il ricorrente faceva quindi pervenire in data 15/03/2018 la propria rinuncia al mutuo. Tanto precisato relativamente ai fatti di causa, l'intermediario respinge ogni addebito, evidenziando l'assoluta regolarità del comportamento tenuto, posto che l'impossibilità di erogare il mutuo in favore del ricorrente era giustificata da ragioni di merito creditizio e di policy aziendale. In particolare, l'attività di

concessione del credito – come ribadito anche dai collegi ABF – è sottoposta ad un'imprescindibile e insindacabile analisi del merito creditizio sulla base di parametri oggettivi e puntuali, mentre, nel caso di specie, la richiesta di non intestare il mutuo anche al coniuge già comproprietario dell'immobile non rispettava le condizioni necessarie per la concessione del mutuo stesso. L'intermediario, inoltre, respinge ogni addebito circa la supposta pubblicità ingannevole, considerando che il tasso pubblicizzato era quello effettivamente applicato all'epoca della richiesta di mutuo, che non veniva concesso per le ragioni evidenziate e non per una mancata applicazione del tasso pubblicizzato. Infine, contesta l'assoluta mancanza di qualsivoglia prova documentale circa l'effettiva sussistenza e l'esatta quantificazione del danno subito da controparte, nonché l'assenza dei requisiti necessari per la risarcibilità del danno non patrimoniale.

In sede di repliche il ricorrente contesta le deduzioni formulate dall'intermediario nelle proprie controdeduzioni. In particolare, precisato quanto sopra relativamente all'eccezione di irricevibilità del ricorso, rileva altresì che il danno patrimoniale, di cui esso ricorrente chiede il risarcimento, risulta documentalmente provato con il deposito del piano di ammortamento del mutuo stipulato con altro intermediario, da cui si evince il tasso applicato e l'importo complessivo degli interessi da restituire. Quanto alla ricostruzione dei fatti di causa, il ricorrente sottolinea di essersi recato personalmente presso la filiale dell'intermediario per quasi due volte la settimana, consegnando la documentazione richiesta e sollecitando l'avanzamento della pratica. Attribuisce, invece, il ritardo nella gestione della pratica esclusivamente alla banca ed alla cattiva gestione della procedura interna. Ritiene infondate le supposte difficoltà oggettive riscontrate dall'intermediario nello svolgimento della indagini, non corrispondendo al vero la circostanza che il di lui coniuge sia mai stato una persona politicamente esposta, né che esso ricorrente sia amministratore unico di una società, di cui invece riveste solo la qualifica di socio. Peraltro, il ricorrente lamenta la non chiarezza da parte della banca di quali sarebbero state le ragioni di merito creditizio che avrebbero reso necessario cointestare il mutuo al coniuge, soggetto sostanzialmente privo di reddito, laddove invece veniva offerta una concessione di ipoteca di primo grado su un immobile del valore di circa euro 180.000,00 a fronte di un mutuo di euro 60.000,00. In definitiva, il ricorrente lamenta una immotivata arbitrarietà di gestione nella fase di istruttoria del prestito da parte dell'intermediario, il quale non avrebbe mai fornito le delucidazioni richieste circa le ragioni del diniego della concessione del credito, stigmatizzando così un comportamento contrario ai principi di correttezza, trasparenza e buona fede.

L'intermediario ha quindi precisato che il ricorrente non ha inteso aderire alla richiesta della banca di cointestare il mutuo anche al coniuge, richiesta dovuta da ragioni di policy aziendale nella concessione dei prestiti, attività sempre improntata ad una sana e prudente gestione, sulla base di una imprescindibile ed insindacabile analisi del merito creditizio legata a parametri oggettivi e puntuali, che nel caso di specie non facevano ritenere sussistenti le condizioni per la concessione del mutuo stesso al solo richiedente.

## **DIRITTO**

La questione sottoposta all'attenzione del Collegio riguarda la richiesta di risarcimento del danno derivante dalla mancata concessione di un mutuo fondiario, ed in particolare la correttezza del comportamento dell'intermediario nella fase delle trattative per la conclusione del contratto di finanziamento.

Osserva preliminarmente questo Arbitro e vi è orientamento costante da parte del Collegio di Coordinamento condiviso anche da questo Collegio, che se da un lato è vero che nell'ordinamento italiano non esiste un obbligo degli intermediari di erogare il credito, dall'altro è altresì vero che questi ultimi sono comunque assoggettati al generale dovere di correttezza e buona fede anche nella fase delle

trattative (cfr. art. 120-septies T.u.b.), per cui è sanzionabile la condotta della banca che non abbia riscontrato in tempi ragionevoli la richiesta di concessione di un mutuo o che non abbia avviato una interlocuzione adeguata sui profili di criticità emersi nella fase di istruttoria relativa alla domanda di finanziamento. In particolare, come disposto dall'articolo 120-undecies T.u.b., la valutazione del merito creditizio deve essere effettuata “sulla base delle informazioni sulla situazione economica e finanziaria del consumatore necessarie, sufficienti e proporzionate e opportunamente verificate” e, in caso di diniego di concessione del credito, “il finanziatore informa il consumatore senza indugio del rifiuto”.

Orbene, dalla ricostruzione fattuale della vicenda, emerge che l'intermediario non ha concesso il finanziamento richiesto per ragioni attinenti al merito creditizio del ricorrente e, nello specifico, per il suo rifiuto di cointestare il mutuo al di lui coniuge, il quale tuttavia si era comunque offerto di prestare la garanzia ipotecaria (come terzo datore di ipoteca) sulla quota del 50% dell'immobile, già di sua proprietà.

Dall'analisi della documentazione prodotta dalle parti, si evince che la richiesta di mutuo veniva effettuata dal ricorrente in data 20/11/2017 e che successivamente è intercorsa tra le parti uno scambio di comunicazioni, comprendenti tra l'altro un primo reclamo del 20/02/2018 ed uno successivo del 15/03/2018 con la definitiva rinuncia da parte del ricorrente alla richiesta di finanziamento, stante le criticità sollevate dalla banca, che hanno portato il ricorrente a rivolgersi ad altro intermediario per l'ottenimento del mutuo.

Questo Arbitro evidenzia preliminarmente la piena autonomia decisionale dell'intermediario sull'erogazione del credito (che deve peraltro necessariamente esplicarsi nel perimetro segnato dai principi di correttezza, buona fede e adeguata professionalità, sicché il sindacato consentito in merito alla condotta dell'intermediario riguarda l'osservanza di tali principi, come chiarito dal Collegio di coordinamento, 29 novembre 2013, n. 6182), deve aggiungersi che, nel caso di specie, la documentazione versata in atti attesta, altresì, che l'intermediario ha riscontrato la richiesta a lui rivolta in tempi da ritenersi congrui. In particolare il lasso di tempo trascorso tra la data di richiesta del finanziamento (20/11/2017) e la comunicazione al cliente della predelibera di diniego per la concessione del mutuo alle condizioni richieste (14/03/2018) cui è seguita la rinuncia del ricorrente alla richiesta stessa è stato determinato dal ritardo, da parte del ricorrente, nella consegna (avvenuta in data 19/01/2018) della documentazione necessaria alla stipula del mutuo ed alle criticità emerse in sede di istruttoria.

Sicché – anche alla luce dei convergenti orientamenti espressi dai tre Collegi di questo Arbitro con riferimento a fattispecie analoghe a quella in esame (e v., da ultimo, ABF Napoli, n. 5462/2015 e ABF Milano, n. 3744/2015) – non è dato in ogni caso ravvisare alcuna condotta dell'intermediario resistente quale possibile fonte della responsabilità precontrattuale lamentata dal ricorrente.

## **PER QUESTI MOTIVI**

**Il Collegio non accoglie il ricorso.**