

**Mutuo – diniego – merito creditizio – insindacabilità – asserita violazione delle regole di correttezza e buona fede nelle trattative – fattispecie – infondatezza (cod. civ., artt. 1175 e 1375).**

***L'avvio del procedimento istruttorio dell'intermediario volto a valutare il merito di credito del richiedente il finanziamento non può contribuire a creare alcun affidamento giuridicamente rilevante in merito all'effettiva conclusione del contratto di finanziamento, essendo in questa prospettiva irrilevante anche la durata più o meno lunga dell'iter dell'istruttoria.(MDC)***

## **FATTO**

Il ricorrente deduce:

- di essersi, in data 15.10.2019, aggiudicato all'asta un lotto di immobili relativi ad una procedura esecutiva promossa avanti il Tribunale;
- che il termine per il saldo del prezzo di aggiudicazione scadeva il 12.2.2020 ma di non avere potuto fare fronte al pagamento dello stesso a causa dalla mancata erogazione di un mutuo da parte dell'intermediario resistente, con la conseguenza che la somma di 15.000,00 euro versata a titolo di deposito cauzionale per poter partecipare all'asta è stata di fatto corrisposta inutilmente;
- che tale impedimento è stato causato unicamente dalla condotta dell'intermediario, in quanto i tempi di istruttoria per l'erogazione del mutuo si sono oltremodo dilatati per causa imputabile alla banca;
- che la corrispondenza intercorsa con la banca prova che l'istruttoria è iniziata nel mese di agosto 2019 e che la banca, nel mese di gennaio 2020, ha continuato a richiedere ulteriori documenti, mai giustificando o spiegando i motivi del ritardo nella gestione della pratica e dell'eccessiva durata dell'istruttoria;
- che, nonostante le conferme della banca in ordine all'erogazione del mutuo e la consegna di tutti i documenti richiesti, a fine gennaio 2020, ossia a circa due settimane dal termine per il saldo del prezzo di aggiudicazione, la banca comunicava (peraltro solo oralmente) che il mutuo non poteva essergli erogato, senza specificare la motivazione;
- che, a causa della mancata erogazione del mutuo da parte dell'intermediario resistente, non ha potuto saldare il prezzo di aggiudicazione entro il termine del 12.2.2020 fissato dal giudice dell'esecuzione, con conseguente perdita della somma di 15.000,00 euro versata a titolo di cauzione, come risulta dalle ricevute allegate;
- che nelle controdeduzioni parte resistente tenta di giustificare la mancata erogazione del mutuo in ragione del fatto che, nel corso della disamina del merito creditizio, rilevava la

classificazione a sofferenza in capo alla società \* ma, a suffragio di ciò, parte resistente produce una visura Cerved eseguita il 27.2.2020 ossia in data successiva al termine per il saldo del prezzo di aggiudicazione;

- che quanto sopra conferma la responsabilità precontrattuale dell'intermediario resistente, il quale ha sempre rassicurato il ricorrente sull'inesistenza di cause ostative all'erogazione del mutuo, confermando che gli sarebbe stata concessa la somma richiesta, salvo poi nulla riferire di fronte alle richieste di aggiornamenti avanzate in prossimità della scadenza del termine per il saldo del prezzo di aggiudicazione e, successivamente, negare (ma solo oralmente) l'erogazione, senza specificare alcuna motivazione;
- che la banca ha, infatti, fornito la prima ed unica risposta di diniego del finanziamento solo nell'ambito del presente procedimento;
- che a ciò si aggiunge l'eccessiva durata dell'istruttoria (da agosto 2019 a gennaio 2020), la quale, se avesse avuto una durata adeguata e conforme alla prassi (ad es. due mesi), gli avrebbe consentito di rivolgersi ad altro istituto oppure di risolvere la problematica emersa;
- che, in ogni caso, la classificazione a sofferenza grava sulla società;
- che il ricorrente avrebbe potuto porre fine ad ogni rapporto con la predetta società vendendo a terzi le quote sociali di propria spettanza e dimettendosi dalla carica di amministratore;
- che, per quanto sopra, la condotta della banca è contraria ai principi di buona fede e correttezza.

Su queste premesse, il ricorrente chiede *“il risarcimento di tutti i danni subiti quantificabili in totali 15.000,00 euro”*, oltre spese legali.

L'intermediario resistente ha depositato le proprie controdeduzioni, chiedendo il rigetto della domanda della parte ricorrente, eccependo:

- la corrispondenza allegata al ricorso prova soltanto che il ricorrente stava raccogliendo documentazione da trasmettere ai fini della domanda e nel contempo dimostra anche l'incompletezza della documentazione fornita ai fini dell'avvio dell'istruttoria;
- che la domanda di mutuo è stata da ultimo formalizzata nel mese di gennaio 2020;
- che nel corso della disamina del merito creditizio risultava la classificazione a sofferenza in capo alla società \*, di cui il ricorrente risulta socio unico/amministratore unico, circostanza non comunicata dal richiedente;
- che all'Arbitro è preclusa la disamina in ordine alle valutazioni del merito creditizio condotte dalla banca;
- che, inoltre, la banca è tenuta a criteri di sana e prudente gestione nella gestione ed erogazione del credito;
- che la condotta della banca è, dunque, pienamente legittima, né vi sono stati comportamenti che possano avere ingenerato un incolpevole affidamento nel ricorrente in ordine alla concessione del mutuo;
- che anche la domanda di rimborso delle spese legali, peraltro non provate, non è meritevole di accoglimento.

## DIRITTO

La controversia ha ad oggetto l'asserita illegittimità del comportamento tenuto dall'intermediario nella fase delle trattative per l'erogazione di un mutuo e la conseguente richiesta di risarcimento dei presunti danni subiti dal ricorrente a causa della mancata erogazione del mutuo.

Ferma restando la legittima discrezionalità della banca in ordine alle valutazioni relative alla concessione – o meno – del finanziamento, la questione riguarda la valutazione se, nel caso di specie, la banca resistente abbia esercitato tale discrezionalità nel rispetto dei canoni di buona fede e correttezza.

Dalle dichiarazioni delle parti e dalla documentazione in atti emerge che le parti hanno avviato trattative finalizzate alla concessione di un mutuo per l'acquisto di un immobile in vendita all'asta giudiziaria, di cui il ricorrente è risultato aggiudicatario.

Circa la data di avvio dell'istruttoria, tuttavia, non vi è coincidenza di vedute tra le parti, in quanto secondo il ricorrente essa sarebbe iniziata ad agosto 2019 mentre secondo la resistente l'avvio si collocherebbe a gennaio 2020.

Come emerge dalla corrispondenza agli atti, la pratica di mutuo veniva aperta nel mese di agosto 2019; tuttavia, al 10.9.2019 il ricorrente non aveva fornito tutta la documentazione richiesta dalla banca ai fini dell'avvio dell'istruttoria (con e-mail del 13.9.2019 il ricorrente riferisce di avere *"perso un po' di tempo per recuperare i documenti sulla ... separazione"*).

In data 3.1.2020 veniva sottoscritta la domanda di mutuo.

Il 10.1.2020 la banca sollecitava l'invio delle buste paga che aveva già richiesto al ricorrente il 3.1.2020.

A fine gennaio 2020 l'intermediario comunicava il mancato accoglimento della richiesta di mutuo.

Quanto affermato dal ricorrente circa le rassicurazioni ricevute dalla banca sull'inesistenza di cause ostative alla concessione del mutuo e sull'erogazione della somma richiesta non trova conforto probatorio nella documentazione in atti.

Si osserva che con le e-mail del 13.8.2019 e 10.9.2019 la banca specificava che, per avviare l'istruttoria, erano necessari alcuni documenti, esprimendosi in questi termini: *"ho urgenza di avere la documentazione richiesta ... La pratica è ferma. Non riesco senza a mandarla in istruttoria"* (e-mail del 13.8.2019) e *"mi manca della documentazione per la pratica di mutuo ... è piuttosto urgente. Non riesco a mandare avanti la pratica"* (e-mail del 10.9.2019).

Al momento della sottoscrizione della richiesta di finanziamento, il ricorrente veniva informato che *"per poter concedere il finanziamento ... richiesto [la banca deve] valutare la sua affidabilità creditizia"* e che l'esito della valutazione sarebbe stato comunicato in formato cartaceo o elettronico.

Con riferimento alla comunicazione dell'esito della domanda di mutuo, il ricorrente contesta che banca avrebbe comunicato il rigetto della richiesta in forma orale circa due settimane prima della scadenza del termine per il versamento del prezzo di aggiudicazione dell'immobile e senza esplicitarne i motivi.

Invero, non risulta alcun riscontro documentale comprovante che la banca abbia comunicato per iscritto al ricorrente le ragioni fondanti il mancato accoglimento della domanda di finanziamento.

Le circostanze di fatto emerse nel corso del procedimento, come documentate dalla parte resistente, fanno concludere che la stessa, nel corso delle trattative con il ricorrente, non è incorsa in omissioni contrastanti con i doveri di buona fede, correttezza, lealtà e diligenza, alla cui osservanza la banca – in via generale – è certamente tenuta nell'ambito del rispetto dei doveri primari garantiti dagli artt. 1175 e 1375 c.c.

Difatti, la violazione del dovere precontrattuale di buona fede va ravvisato nell'ipotesi del recesso senza giusta causa da trattative che siano giunte ad uno stadio evolutivo tale da generare nell'altro contraente un legittimo affidamento circa la conclusione del contratto ma, nella fattispecie, il recesso è intervenuto, ad opera della banca, in momento che – se lontano dal primo approccio del ricorrente in ordine alla richiesta di mutuo – non era distante rispetto alla reiterata richiesta della banca di deposito, da parte del ricorrente, della documentazione che era stata più volte segnalata come mancante, e della cui mancanza la banca ha preso atto con l'effetto di ritenere definitivamente impedita la conclusione dell'istruttoria per la eventuale concessione del mutuo, al di là delle motivazioni di merito che possono avere condotto la banca alla determinazione di non concedere il mutuo, che sono insindacabili in questa sede.

E ciò tanto più tenendo conto del fatto che *“costituisce un dato di comune esperienza il fatto che l'accesso al credito presuppone sempre un vaglio dell'intermediario volto a valutare il merito di credito del richiedente e che pertanto di per sé l'avvio del procedimento istruttorio dell'intermediario non possa contribuire a creare alcun affidamento giuridicamente rilevante in merito all'effettiva conclusione del contratto di finanziamento, essendo in questa prospettiva irrilevante anche la durata più o meno lunga dell'iter dell'istruttoria”* ( Collegio ABF di Roma, decisione n. 8062/2020).

**P. Q. M.**

**Il Collegio non accoglie il ricorso.**