

**COLLEGIO DI TORINO – DEC. N. 2317/2023-PRES. LUCCHINI GUASTALLA –
REL. CATTALANO**

Mutuo – trattative – correttezza e buona fede – violazione - risarcimento del danno- liquidazione equitativa – Fattispecie (cod. civ., artt. 1226, 1337, 1375, 2043).

Ferma l'autonomia della Banca nel decidere se erogare il credito, le trattative devono svolgersi nella reciproca osservanza dei principi di buona fede e correttezza, eventualmente indicando i motivi ostativi all'accoglimento e dimostrando in modo appropriato la fondatezza delle valutazioni effettuate.
(MDC)

FATTO

Parte ricorrente, dopo aver inutilmente esperito reclamo in data 14/06/2022, assumeva che data la sussistenza di una convenzione tra la sua Cassa previdenziale professionale e l'intermediario odierno resistente, decideva di rivolgersi all'istituto in questione per chiedere un mutuo finalizzato all'acquisto di un immobile: ciò in quanto i proprietari dell'immobile al quale era interessata non erano disposti ad accettare una proposta di acquisto condizionata all'erogazione del mutuo e pertanto la stessa si premurava di richiedere all'istituto una celere valutazione di fattibilità.

Riferiva di essere entrata in contatto con un agente della banca, il quale la rassicurava sulla celerità delle tempistiche di istruttoria e, ai fini della valutazione preliminare richiesta, chiedeva l'inoltro delle ultime due dichiarazioni dei redditi, dalla stessa inviate in data 14/01/2022.

Notiziava che in data 18/01/2022 l'agente della banca le confermava telefonicamente "*che non ci sarebbero stati problemi*" e pertanto, in pari data, la stessa firmava la proposta di acquisto dell'immobile e che in data 21/01/2022 inviava all'agente tutta la documentazione necessaria a formalizzare la richiesta di mutuo, tra cui non compariva l'atto costitutivo dell'associazione professionale di cui la stessa faceva parte. A sua specifica richiesta circa la necessità di inoltrare anche il documento da ultimo menzionato, l'agente rispondeva che "*per il momento*", non era necessario.

Dava atto che in data 8/02/2022 la proprietà accettava la proposta di acquisto e che in data 17/02/2022 l'agente della banca resistente comunicava che il giorno successivo sarebbero aumentati i tassi di interesse sui mutui e la sollecitava pertanto a formalizzare a stretto giro la richiesta di mutuo.

Evidenziava di aver richiesto un preventivo di mutuo all'intermediario resistente e un altro al diverso intermediario (X) non oggetto di controversia, i quali avevano prospettato rispettivamente le seguenti condizioni:

- Intermediario X: a) mutuo all'80% con una rata mensile pari ad €. 511,36;
b) mutuo al 90% rata mensile pari ad €. 644,55.
- Intermediario resistente: a) mutuo all'80% con una rata mensile di €.494,21;
b) mutuo al 90% con una rata mensile di €. 575,52.

Evidenziava che data la maggior convenienza delle condizioni applicate dalla banca resistente, decideva di richiedere a quest'ultima il mutuo al 90%, in quanto tale soluzione avrebbe consentito di versare il differenziale del 10% sul proprio conto corrente e avere quindi una disponibilità di liquidità maggiore, eventualmente usufruibile per la ristrutturazione dell'immobile o l'acquisto del mobilio.

Rilevava che in sede di sottoscrizione della richiesta di mutuo, a sua specifica richiesta, l'agente le indicava le seguenti tempistiche tecniche di istruttoria: 5 giorni lavorativi per la delibera reddituale e, subito dopo, la perizia, che sarebbe stata predisposta entro pochi giorni dal relativo pagamento.

Annotava che dopo la firma della richiesta di mutuo, tuttavia, l'agente si rendeva irreperibile. Lamentava che a seguito di vari tentativi di contatto, anche tramite il servizio clienti della banca, l'agente in questione le inviava un sms in data in data 14/03/2022 comunicando che la banca le avrebbe concesso un mutuo all'80%.

Sosteneva che dopo averle in un primo momento riferito che c'era probabilmente stato qualche errore nel procedimento di verifica dei redditi, in data 24/03/2022 l'agente comunicava che la stessa non avrebbe potuto usufruire del mutuo al 90% in quanto tale agevolazione, per politica della banca, era riservata ai dipendenti pubblici o di grandi società: la direttrice della filiale le confermava quanto riferitole dall'agente, precisando che la stessa avrebbe comunque potuto chiedere un mutuo all'80%.

Sosteneva che, per effetto dell'aumento dei tassi, la rata mensile relativa al mutuo all'80% era pari ad €. 518,62, e non più a €. 494,21 ed inoltre l'agente della banca richiedeva un'integrazione documentale (che comprendeva l'atto costitutivo dell'associazione professionale e l'atto di provenienza, documenti mai chiesti prima) e inviava il nuovo preventivo per il mutuo all'80%.

Dava atto che, sfiduciata dall'operato della banca resistente, si determinava a chiedere all'istituto una liberatoria e a rivolgersi per il mutuo al diverso intermediario X, che glielo concedeva il 21 aprile 2022.

Evidenziava di aver presentato alla banca convenuta formale reclamo volto a ottenere il risarcimento del danno patito in conseguenza della scorretta gestione delle trattative relative alla sua domanda di mutuo, ma che la banca riscontrava negativamente la sua richiesta, adducendo tra l'altro che i ritardi erano dovuti a carenze documentali a lei imputabili, circostanza non vera.

Sosteneva di avere diritto a ottenere il risarcimento del danno dalla banca resistente, la quale, senza alcuna valida motivazione e con tempistiche pregiudizievoli aveva negato la concessione di un mutuo ipotecario al 90% finalizzato all'acquisto della prima casa: l'agente della banca, infatti, dopo averla rassicurata in ordine all'esito della libera reddituale e alle rapide tempistiche di istruttoria, si rendeva dapprima irreperibile per poi comunicarle inaspettatamente via sms che la banca non avrebbe concesso il mutuo al 90% in quanto riservato a diverse categorie professionali.

Eccepiva che la circostanza che lei fosse una libera professionista facente parte di un'associazione di colleghi era circostanza resa nota sin dal primo contatto, tanto più in

ragione del fatto che il mutuo era stato richiesto in virtù della convenzione stipulata tra la banca e la Cassa previdenziale professionale: sicché la banca resistente aveva pertanto portato avanti, per 35 giorni, una pratica destinata a non andare a buon fine.

Denunciava che tale comportamento integrava una violazione dell'art. 1337 c.c., avendo l'agente della banca violato i doveri di correttezza e buona fede in sede precontrattuale, non avendola avvisata da subito dell'impossibilità di accedere ad un mutuo al 90%, in quanto libera professionista, atteso che se l'agente avesse tempestivamente reso nota tale preclusione, la stessa avrebbe immediatamente formulato una richiesta di mutuo all'80%, senza rischiare di incorrere nella maggiorazione dei tassi di interesse.

Riferiva che a quanto le constava, inoltre, le direttive della banca contemplavano la possibilità di concedere un mutuo ipotecario al 90%, oltre che ai dipendenti pubblici e ai dipendenti di grandi s.p.a., anche ai lavoratori autonomi con *“un solido profilo professionale”* e che la stessa parte ricorrente rientrava a tutti gli effetti nel profilo da ultimo menzionato in quanto il rapporto tra l'importo della rata e il suo reddito non avrebbe superato il 30%.

Riferiva che il fatto che la banca fosse libera di eseguire le proprie valutazioni circa la concessione del credito, non toglieva il fatto che tutte le operazioni precontrattuali, alla stregua di qualsiasi altro contratto, dovevano essere portate avanti con il costante rispetto dei principi di buona fede e correttezza.

Lamentava di aver subito un danno pari ad € 21.330,05, corrispondente al maggior costo del mutuo stipulato (con altro intermediario) all'80% rispetto al preventivo di mutuo sempre all'80% che avrebbe potuto rilasciare la banca resistente nel mese di febbraio 2022 e che non le era stato più possibile richiedere un mutuo al 90% in quanto, essendo aumentato il tasso di interesse, la relativa rata sarebbe stata troppo esosa. Avendo dovuto accedere ad un mutuo all'80%, invece che al 90%, con una rata (€ 551,04) simile a quella che avrebbe pagato con le condizioni proposte dalla banca convenuta per un mutuo al 90% (€ 575,22), non aveva potuto beneficiare del *“tesoretto”* pari ad € 17.900,00, che avrebbe potuto versare sul conto corrente e tenere come liquidità.

Contestava che se l'agente della banca l'avesse correttamente informata del fatto che *“un libero professionista non poteva ottenere un mutuo al 90%”*, parte istante l'avrebbe infatti richiesto all'80%, con un impegno mensile di € 494,21 (rata prevista nel mese di febbraio 2022).

Rendeva noto, inoltre, che per il protrarsi del tempo, non aveva potuto accedere al servizio di cessione del credito, interrotto dall'Istituto Bancario nel mese di aprile 2022, senza considerare l'ingente aumento del costo dei materiali acquistati per la ristrutturazione dell'immobile.

Notiziava che nel caso di specie era stato dimostrato come l'intermediario aveva violato i canoni di buona fede e correttezza ed era stata fornita la prova del concreto pregiudizio economico subito, ai fini della determinazione quantitativa e della liquidazione del danno (cfr. Cass., 25 marzo 2009, n. 7211, nonché le decisioni ABF, Collegio di Milano, n. 7416/2016 e Collegio di Roma, n. 2611/2013).

Concludeva affinché il Collegio ABF officiato, *“verificata la responsabilità dell'Istituto Bancario interessato, disponga che lo stesso risarcisca il danno subito dalla ricorrente, quantificato in € 21.330,05, pari al maggior costo del mutuo stipulato rispetto al preventivo di mutuo rilasciato da [parte resistente] nel mese di febbraio 2022 (alla luce del fatto che se la ricorrente fosse stata adeguatamente informata dall'agente, avrebbe da subito formulato una richiesta all'80%), oltre all'importo quantificato equitativamente per la mancanza di liquidità (differenza 90%- 80%) e per non aver potuto usufruire del servizio di cessione del credito e per il noto aumento dei costi dei materiali e del mobilio, che ha gravemente inciso*

sulla liquidità a disposizione, oltre interessi nelle more maturati ed oltre al rimborso delle spese per l'attivazione della presente procedura".

Si costituiva con controdeduzioni l'intermediario resistente assumendo che con email del 21.1.2022, a conferma di precedenti contatti telefonici, l'odierna parte ricorrente manifestava la propria intenzione di richiedere un mutuo all'80% per l'acquisto di un immobile il cui prezzo di vendita era di € 179.000,00, precisando che la sua proposta di acquisto non era stata ancora accettata e riservandosi di inviare a parte tutta la documentazione necessaria.

Riferiva che a seguito dell'accettazione della predetta proposta di acquisto, avvenuta l'8.2.2022, secondo quanto affermato nel ricorso, e della successiva richiesta di preventivo per un mutuo, la Banca resistente forniva due preventivi, uno il 15.2.2022 e l'altro il 16.2.2022 (entrambi allegati al ricorso, riguardanti rispettivamente un'ipotesi di mutuo all'80% ed un'ipotesi al 90%) tramite l'invio del PIES (ossia il nuovo "Prospetto Informativo Europeo Standardizzato), che peraltro non risultava poi restituito dall'interessata con la sua firma, attestante l'accettazione delle condizioni di mercato (condizioni che, in ogni caso, avrebbero avuto una validità temporale limitata).

Sosteneva che il PIES rappresentava un documento nel quale erano riportate le condizioni economiche principali dell'operazione interessata, che rimanevano valide alla data di redazione riportata nel relativo documento. Si trattava, in particolare, di un preventivo di mutuo redatto dalle banche secondo uno standard ben specifico, in modo uniforme e comparabile fra istituti bancari diversi, in conformità con quanto previsto dalla normativa di settore. Trattandosi di un preventivo, veniva difatti rilasciato nella fase precontrattuale di richiesta di un mutuo ed era soggetto, nel tempo, a variazioni legate all'andamento dei mercati ed alle condizioni poste dalle banche stesse.

Notiziava che con email del 17.2.2022 la odierna parte ricorrente, che era stata informata dell'aumento dei tassi d'interesse previsto a decorrere dal 18.2.2022 (come dalla stessa dichiarato nel ricorso), confermava il suo interesse per un mutuo al 90% e che a seguito della suddetta email, in data 17.2.2022 alla stessa veniva richiesto l'invio della documentazione completa al fine di poter valutare complessivamente e in maniera precisa la pratica, precisandole in tale occasione che l'opzione al 90% avrebbe potuto comportare dei tempi di lavorazione più lunghi in quanto più complessa; inoltre, la cliente, contrariamente a quanto dalla stessa affermato, era stata informata del fatto che l'opzione al 90% fosse soggetta a criteri e requisiti più stringenti imposti dalle direttive interne della banca per la sua concessione.

Riferiva che la pratica era stata poi portata avanti per più di un mese in quanto la documentazione non era completa, mancando in particolare l'atto di provenienza e le planimetrie che la cliente non aveva mai prodotto nonostante ne fosse a conoscenza e che solamente in data 28.3.2022, con l'email delle ore 12.35, la odierna parte ricorrente inviava la documentazione richiesta, che però risultava ancora incompleta mancando ancora l'atto di provenienza dell'immobile, che ancora non aveva ricevuto dal suo agente immobiliare, come precisato nella stessa tramite email.

Sosteneva che con altra email in pari data delle ore 14.15 (anch'essa allegata al ricorso) la odierna parte ricorrente comunicava la sua decisione di rinunciare all'operazione e di rivolgersi ad altro istituto bancario, chiedendo a tale fine la necessaria liberatoria, che la Banca le inviava in pari data.

Eccepiva che non sussisteva alcun obbligo a carico degli intermediari di concessione del credito, né di rimodulazione di quello già concesso, la cui valutazione rientrava nell'autonomia discrezionale della banca stessa, tenuta al rispetto dei più alti principi di sana e prudente gestione imposti in materia dalla Banca d'Italia (cfr. Collegio di Roma, decisione

n. 2862 del 27/2/2011 nonché Collegio di Milano, decisione n. 696/2010 e Collegio di Milano, decisione n. 849/2013) e che inoltre, la concessione del credito era subordinata ad una serie di valutazioni effettuate in sede di istruttoria della pratica che, soltanto a seguito della presentazione di tutta la documentazione ritenuta necessaria, era possibile analizzare.

Riferiva che le banche erano comunque tenute ad intrattenere le proprie relazioni con la clientela ispirandosi a *“criteri di buona fede e correttezza”* (cfr. sul punto Disposizioni di Trasparenza della Banca d'Italia). In particolare, in materia di rifiuto di una richiesta di finanziamento, era stato precisato che qualora la banca *“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”* (cfr. Comunicazioni della Banca d'Italia del 22/10/2007 e del 26/11/2012).

Citava come l'ABF aveva sul punto precisato che *“i chiarimenti da fornire al cliente [...] lasciano ferma la insindacabilità degli orientamenti dell'intermediario in ordine alla concessione del credito, la sua facoltà cioè di valutare ogni richiesta di credito sulla base di criteri suoi propri, le caratteristiche personali del richiedente, risultando, allora, da valutare con riferimento, in particolare, alle politiche di rischio adottate da ciascun ente, la sua credit policy, i propri livelli patrimoniali”* (cfr. Collegio di Coordinamento, decisione n. 6182 del 29.11.2013).

Sosteneva che nel caso di specie la mancata concessione del mutuo era dipesa, non dalla volontà della banca, ma dalla mancata produzione da parte della odierna parte ricorrente di tutta la documentazione richiesta, come peraltro precisato nella citata email del 28.3.2022 di parte ricorrente che, come detto, decideva alla fine di rinunciare all'operazione e di rivolgersi ad altro istituto bancario: sicchè la banca aveva correttamente operato anche nel rispetto degli obblighi di correttezza e buona fede nei confronti della clientela, avendo sempre fornito in modo tempestivo i necessari chiarimenti alla richiedente anche in relazione alla complessità ed eccezionalità riconducibili alle richieste di mutuo al 90%.

Lamentava che la richiesta risarcitoria avanzata dalla ricorrente non era accoglibile in quanto infondata a causa della mancanza del presupposto della presunta condotta illegittima da parte della Banca e, comunque, non supportata da idonea documentazione probatoria, come specificato in numerose sentenze della Suprema Corte e recepite dall'Arbitro Bancario e Finanziario nelle sue decisioni (cfr. *ex multis* Collegio di Roma, decisioni nn. 177/2011, 3933/2014, 4947/2016 e 1530/2017): in particolare la ricorrente non aveva dato alcuna prova che il comportamento della banca resistente avesse procurato effettivo nocumento e pertanto non sussistevano neppure i presupposti perché detto danno fosse liquidato equitativamente.

Evidenziava che similmente non sussistevano i presupposti individuati dall'orientamento ABF per il rimborso delle spese legali.

Concludeva per il rigetto del ricorso.

Nel replicare alle controdeduzioni, la parte ricorrente evidenziava che la ricostruzione fattuale fornita dall'intermediario non era veritiera. Dalla corrispondenza versata in atti, infatti, risultava che l'esito negativo della verifica reddituale relativa alla richiesta di mutuo al 90% non era dipesa dalla mancanza di documentazione contrattuale a supporto. Evidenziava in particolare che non corrispondeva al vero che la banca l'avrebbe contattata in data 17.2.2022 per richiederle l'invio della documentazione completa. La stessa, infatti, aveva già inviato tutti i documenti tramite e-mail il 21.01.2022 ed il 26.01.2022 (circostanza confermata dallo stesso agente della banca, che il 17.02.2022 scriveva di aver caricato la pratica senza chiedere nessuna integrazione).

Affermava, inoltre, che lo stesso agente della banca non le aveva mai riferito che la pratica al 90% sarebbe stata più complicata, ma al contrario, l'aveva rassicurata dicendole che non ci sarebbero stati problemi con i suoi redditi.

Esponendo con particolare riferimento alla planimetria e all'atto di provenienza, che l'agente della banca le aveva comunicato che avrebbe dovuto presentarli soltanto dopo aver ottenuto la favorevole delibera reddituale, al momento di svolgere la perizia: la veridicità di quanto dalla stessa affermato era dimostrata anche dal messaggio che la stessa aveva inviato il 09.03.2022 per chiedere aggiornamenti sulla sua pratica. Se fosse stata messa a conoscenza della mancanza di documentazione per l'istruttoria, infatti, non si sarebbe limitata a chiedere aggiornamenti sull'avanzamento della sua domanda.

Richiamava come dai messaggi del 14, del 18 e 21 marzo 2022 si evinceva chiaramente che anche l'agente della banca non sapeva spiegare le ragioni dell'esito negativo della sua verifica reddituale: a supporto della sua ricostruzione constava anche l'sms che la stessa ricorrente aveva inviato a una dipendente della banca in data 24/03/2022 per chiedere spiegazioni su cosa fosse successo e il cambio del gestore della pratica.

Richiamava che la stessa direttrice dell'agenzia che seguiva la pratica le aveva riferito che la delibera era stata respinta perché lei non era un dipendente pubblico, senza fare alcun cenno alla carenza documentale: questi erano stati inviati il 28.03.2022 in quanto la direttrice le riferiva che, essendo trascorso del tempo, era necessario aggiornare la documentazione relativa al c/c e per accelerare ulteriormente la pratica le aveva suggerito di mandare anche le planimetrie e l'atto di provenienza.

Sosteneva che aveva rinunciato alla richiesta di mutuo all'80%, avendo perso fiducia nella banca (in seguito alla vicenda della richiesta di mutuo al 90%) e che le pronunce citate dallo stesso intermediario confermavano come fosse la banca a dover dare riscontro al cliente circa le motivazioni sulla reiezione della domanda. Nel caso di specie le spiegazioni fornite da controparte erano del tutto contraddittorie e non corrispondenti ai fatti.

Lamentava che contrariamente a quanto affermato dalla banca in merito, aveva puntualmente provato il danno dalla stessa subito come conseguenza del comportamento della banca.

DIRITTO

Il presente ricorso riguarda la presunta violazione dei doveri di buona fede e correttezza nel corso delle trattative in ordine alla concessione di un mutuo volto all'acquisto di un immobile a cui consegue la richiesta del risarcimento del danno, nei termini illustrati in ricorso.

In particolare, la parte ricorrente afferma che l'intermediario (e in particolare l'agente che ha svolto le trattative in suo nome) avrebbe ingenerato nella stessa un legittimo affidamento circa la sussistenza delle condizioni per ottenere un mutuo al 90% (del valore dell'immobile) salvo poi comunicarle – a distanza di oltre un mese e quando ormai i tassi di interesse erano aumentati - che tali condizioni erano riservate a categorie professionali diverse dalla sua e che pertanto la stessa avrebbe potuto accedere soltanto a un mutuo per un importo pari all'80% del valore dell'immobile.

L'intermediario resistente fornisce una ricostruzione diversa, affermando che la mancata concessione del mutuo (per un importo pari al 90% del valore dell'immobile) era derivata esclusivamente dal fatto che parte ricorrente aveva fornito con ritardo la documentazione richiesta (in particolare l'atto di provenienza e le planimetrie aggiornate) e aveva poi liberamente scelto di interrompere le trattative per chiedere il mutuo a un intermediario

diverso: mutuo all'80% che sarebbe stato comunque intenzione della banca erogare alle condizioni pattuite.

Il Collegio rileva che, stante la discordanza tra le parti nella ricostruzione delle circostanze oggetto della controversia, gli elementi fermi ai fini della decisione possono essere desunti dalla lettura della documentazione offerta.

Ai fini della decisione è opportuno considerare che:

- è circostanza non controversa tra le parti che l'odierna ricorrente si sia rivolta all'intermediario resistente nel gennaio 2022 con l'intenzione di richiedere un mutuo all'80% per l'acquisto di un immobile, e che, a tal fine, produceva documentazione relativa ai suoi redditi (cfr. email allegate al ricorso in data 14, 17, 18 e 21 gennaio 2022 e quanto riferito dall'intermediario in sede di controdeduzioni);
- è altrettanto pacifico che l'intermediario resistente in via del tutto autonoma decise di presentare due preventivi redatti secondo il modello PIES rispettivamente riferiti all'ipotesi di mutuo all'80% e al 90%: di questi la parte ricorrente comunicava all'intermediario di optare per il mutuo al 90% in data 17/02/2022;
- risulta anche che l'agente dell'intermediario resistente, nonostante i solleciti, si rendeva irreperibile sino al 14/03/2022, allorché comunicava che la banca avrebbe concesso soltanto un mutuo per un importo massimo pari all'80% del prezzo dell'immobile, disponibilità che risulta mantenuta sino alla contraria richiesta di liberatoria;
- non constano agli atti comunicazioni dell'intermediario precedenti al reclamo (anche di natura interlocutoria o informale, posto che una delibera negativa non risulta essere mai stata formalizzata) contenenti le motivazioni dell'esito negativo dell'istruttoria relativa alla concessione del mutuo al 90%;
- tra la richiesta di mutuo (collocabile indicativamente in data 17/02/2022) e la comunicazione informale (messaggio whatsapp del 14/03/2022), da cui si può desumere il diniego di finanziamento al 90%, sono trascorsi 25 giorni.

Presa contezza dei dati e fatti sopra ricordati, il Collegio evidenzia che la condotta precontrattuale dell'intermediario per la valutazione dei profili dell'opportunità di contrarre, pur libera nei fini, deve ritenersi comunque vagliabile alla luce dei canoni di trasparenza, buona fede e correttezza, alla cui violazione – se causa di un danno comprovato – può seguire l'adozione di pronunce di condanna al risarcimento del danno (in tal senso, v. *ex multis*, Coll. Bari, dec. n. 16372/2021; Coll. Napoli, dec. n. 11614/2021).

Nel merito della vicenda, questo Collegio richiama preliminarmente l'orientamento granitico dell'Arbitro secondo il quale non può dirsi esistente nei confronti dell'intermediario alcun obbligo di erogazione del credito, né tanto meno l'ABF può interferire con l'autonomia negoziale dello stesso imponendogli la concessione di un finanziamento, dal momento che la valutazione del merito creditizio rimane prerogativa esclusiva dell'istituto erogante (per tutte, Collegio di Coordinamento, decisione n. 6182/2013). Non di meno, questo orientamento non preclude affatto all'Arbitro di riscontrare se la condotta dell'intermediario, nella fase delle trattative e dell'istruttoria, sia stata ispirata al rispetto dei canoni di correttezza, buona fede e diligenza professionale ai sensi degli articoli 1337 e 1375 cod. civ.

e alle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia in tema di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari.

Alla luce dei principi sopra illustrati, il Collegio, quindi, ritiene di poter accogliere, seppure nei limiti infra esposti, la domanda risarcitoria spiegata da parte ricorrente.

E' un fatto incontestato, per come traspare dalla documentazione in atti e dalle prospettazioni della parte ricorrente, che quest'ultima aveva presentato la domanda per un mutuo all'80% del valore del bene oggetto di compravendita immobiliare (poi intercorsa seppure con altro intermediario) e che parte resistente autonomamente abbia offerto un doppio preventivo sia per l'80% che per il 90% del valore del bene e che a fronte della opzione per quello al 90% solo a distanza di 25 giorni – per altro in maniera informale (messaggio whatsapp) – abbia comunicato di non poterlo concedere.

Così ricostruita la vicenda nei suoi elementi più salienti ed incontrovertibili in base alla documentazione in atti risulta comprovata una violazione della obbligazione della buona fede precontrattuale a carico della parte resistente.

In materia di contratti di finanziamento, la responsabilità dell'intermediario deve ritenersi senza dubbio di natura precontrattuale (e quindi extracontrattuale) in caso di violazione dei doveri comportamentali derivanti da principi generali (quali la buona fede e la correttezza) ovvero da norme di settore (primarie e secondarie) disciplinanti la fase delle trattative che precedono la formazione del contratto quadro.

Secondo la costante linea ABF, infatti, la diligenza professionale impone alla banca di soddisfare con la massima sollecitudine le richieste della clientela, indicando peraltro gli eventuali motivi ostativi all'accoglimento e dimostrando in modo appropriato la fondatezza della valutazione effettuata.

Altresì e similmente si ritiene che sia conforme a buona fede, ed esponga pertanto a responsabilità precontrattuale, per vero, il contegno di una banca che in via autonoma proponga un mutuo ad una percentuale significativamente maggiore di finanziamento (90% rispetto all'80%) rispetto a quella richiesta e poi laconicamente ritiri tale disponibilità.

Seppure per un lasso di tempo non lungo (25 giorni) comunque parte ricorrente ha ritenuto – per offerta autonomamente comunicata dalla banca resistente – di poter usufruire di una più agevole e vantaggiosa modalità di finanziamento, poi ritirato e limitato all'80%.

Tanto premesso, come sopra già chiarito, la richiesta della parte ricorrente può inquadrarsi quale domanda di risarcimento danni da responsabilità precontrattuale ai sensi dell'art. 1337 c.c. sì che, data per presupposta la discrezionalità della banca nel decidere se erogare o meno credito, il Collegio ha facoltà di valutare se, nel caso di specie, la resistente abbia correttamente esercitato tale discrezionalità nel rispetto del precetto della buona fede.

A fronte di tale ragionamento giuridico il riscontro del comportamento di parte resistente risulta, ad avviso del Collegio, negativo, avendo questo tenuto un comportamento contrario a buona fede e correttezza a fronte di un documento dalle innegabili valenze tutelative quali è il PIES, che formulava la proposta dei mutui nelle differenti percentuali proposte (rispettivamente 15 e 16 febbraio 2022).

Sembra voler anzitutto far fronte al problema conoscitivo dei consumatori, infatti, il Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES), che impone requisiti di forma, contenuto e struttura per l'informazione personalizzata e come tale adatto a indurre nel ricevente la convinzione di poter accedere ad un mutuo alle modalità colà previste (nel caso di specie 90% del valore del bene compravenduto).

Il Collegio, dunque, ritiene che l'intermediario sia incorso in una responsabilità precontrattuale e, di conseguenza, ritiene che parte ricorrente abbia diritto al risarcimento del danno, da liquidarsi però in via equitativa.

Al riguardo va osservato che l'elemento soggettivo richiesto dall'art. 2043 quale componente necessaria del fatto illecito, è implicito nella violazione dell'obbligo di comportamento secondo buona fede, quanto meno sotto il profilo della colpa.

Quest'ultima, infatti, è sempre presente quando il comportamento dannoso violi una regola di condotta posta da una norma di legge, e tale è (ex art. 1337 cod. civ.) la regola violata quando nelle trattative contrattuali non ci si comporti secondo buona fede.

Ne consegue che, una volta accertato l'obiettivo contrasto tra il comportamento dell'agente e l'obbligo di correttezza imposto dall'art. 1337 cod. civ., non occorre un particolare comportamento oggettivo di malafede, nè la prova dell'intenzione di arrecare pregiudizio all'altro contraente, perché sussista l'elemento psicologico necessario, ex art. 2043 cod. civ., affinché possa esservi responsabilità precontrattuale.

Quanto all'elemento oggettivo della responsabilità ex art. 1337 cod. civ., va osservato che esso presuppone l'esistenza di trattative che, per serietà e concludenza, abbiano determinato l'affidamento dell'altra parte nella conclusione del contratto.

L'ammontare del danno va determinato tenendo conto della peculiarità dell'illecito e dalle caratteristiche della responsabilità precontrattuale che, nel caso di ingiustificato recesso dalla trattativa, postula il coordinamento tra il principio secondo il quale il vincolo negoziale sorge solo con la stipulazione del contratto e il principio secondo il quale le trattative debbono svolgersi correttamente. Non essendo stato stipulato il contratto, non può essere dovuto un risarcimento equivalente a quello conseguente all'inadempimento contrattuale, non essendosi ancora acquisiti i diritti che sarebbero nati dal contratto e non potendo quindi essi essere lesi. L'interesse giuridico leso, a seguito dell'illecito precontrattuale in discorso è quello al corretto svolgimento delle trattative ed il danno che ne consegue è unicamente quello consistente nelle perdite che sono derivate dall'aver fatto affidamento nella possibilità della conclusione del contratto (il mutuo al 90% nel caso di specie, per altro autonomamente offerto dall'intermediario), limitatamente ai giorni in cui tale situazione di dubbio è perdurata, tenuto conto anche delle circostanze non dipendenti dalle volontà dirette delle parti (aumenti del tasso di interesse) e della decisione di parte ricorrente di non accedere al mutuo all'80% che parte resistente ha comprovato avrebbe comunque concesso.

Tale danno può essere liquidato anche in via equitativa a prescindere dalla domanda della parte (cfr. Cass. Ord. 1636/2020).

Questo Collegio ritiene, pertanto, che la richiesta di risarcimento per i disagi subiti possa essere accolta e limitata in via equitativa, ex art. 1226 c.c., in euro 500,00 (cfr. ABF Roma decisione 2740/2022).

Il Collegio, infatti, respinge in quanto infondate le pretese di parte ricorrente in merito alla quantificazione del danno come esplicitata in ricorso, risultando infondate sia rispetto alla prospettazione giuridica che alla prova del danno subito, nonché inconferenti laddove prende in considerazione: a) € 21.330,05 quale il maggior costo del mutuo stipulato (con diverso intermediario) rispetto a quello proposto dall'intermediario (e riferito all'ipotesi di importo mutuato pari all'80% del valore dell'immobile, che la stessa parte ricorrente avrebbe da subito richiesto ove adeguatamente informata dall'intermediario in merito alle preclusioni legate alla sua categoria professionale di appartenenza; (b) nella mancanza di liquidità conseguente alla mancata concessione del mutuo pari al 90% del valore dell'immobile (per non aver potuto disporre della differenza del 10%); (c) nell'impossibilità di accedere al servizio di cessione del credito di imposta e (d) nell'aumento dei costi di materiale e mobilio. *Ad abundantiam* si rileva che per le voci di danno rubricate sub c e d la parte ricorrente stessa non ha versato evidenze in atti e ha chiesto una quantificazione del danno in via equitativa.

P.Q.M.

Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso e dispone che l'intermediario corrisponda alla parte ricorrente la somma di € 500,00 (...omissis...).