

***Absatract.** Nella conclusione di un contratto di mutuo ipotecario fra un cliente ed una Banca, non può essere considerata conforme ai principi della correttezza e della buona fede la condotta dell'istituto bancario che, avendo contezza di tutti gli elementi rilevanti ai fini della pratica trattata, non informi il cliente circa tutti i fattori ostativi alla stipulazione del contratto, ma si limiti a comunicare soltanto alcuni di questi. Il comportamento della Banca, generando un legittimo affidamento del cliente integra una responsabilità, ex art. 1337 c.c, della stessa che sarà chiamata a risarcire il danno quantificabile nelle spese inutilmente sostenute dal cliente per l'eliminazione di quegli elementi ostativi alla conclusione di un contratto.*

REPUBBLICA ITALIANA
NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TERNI

riunito in camera di consiglio e composto dai magistrati:

dott. ----- Presidente
dott.ssa ----- Giudice
dott. ----- Giudice rel. est.

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. xxxx del R.G.A.C.C., decisa all'odierna udienza collegiale di discussione ex art. 16 d.lgs. 17.1.2003, n. 5 (e successive modificazioni ed integrazioni) dell' 1.1. 2010 ex

art. 281-sexies c.p.c.

tra

XXXX e YYYY, elettivamente domiciliati in Terni, presso lo studio dell'Avv. ZZZZ, che li rappresenta e difende per procura apposta in calce all'atto di citazione;

-attori-

e

BANCA S.P.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, dott. QQQQ, elettivamente domiciliata in Terni, presso lo studio dell'Avv. WWWW, che

la rappresenta e difende per procura apposta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

-convenuta-

OGGETTO: altri istituti di diritto societario soggetti al d.lgs. n. 5/2003.

FATTO E DIRITTO

Nella fase antecedente alla conclusione di un contratto le parti hanno, in ogni tempo, piena facoltà di verificare la propria convenienza alla stipulazione e di richiedere tutto quanto ritengano opportuno in relazione al contenuto delle reciproche, future obbligazioni, con conseguente libertà, per ciascuna di esse, di liberamente determinarsi alla non conclusione del contratto stesso, anche indipendentemente dall'esistenza di un giustificato motivo, con il solo limite del rispetto del principio di buona fede e correttezza, da intendersi, tra l'altro, come dovere di informazione della controparte circa la reale possibilità di conclusione del contratto, senza omettere circostanze significative rispetto all'economia del contratto medesimo (cfr. Cass. 25.5.1998, n. 5297).

Il Collegio ritiene che, nel caso in esame, nella fase antecedente alla — seppure eventuale — conclusione del contratto di mutuo ipotecario la Banca convenuta non abbia improntato la propria condotta al rispetto del principio di buona fede, non informando la controparte in ordine alla reale possibilità di conclusione del contratto, pur essendo in suo possesso tutti gli elementi per compiere la necessaria valutazione in ordine alla sussistenza di tutti i presupposti valutati nel giugno 2007. In particolare, è stato accertato all'esito dell'istruttoria condotta che la BANCA S.p.A. abbia omesso di comunicare ai coniugi XXXX e YYYY l'esistenza di ulteriori circostanze ostative all'erogazione del mutuo sebbene queste erano a sua conoscenza - o comunque potevano essere conosciute con l'ordinaria diligenza sulla base della documentazione già in suo possesso - già quando, nel marzo 2007, ha comunicato ai coniugi XXXX e YYYY la necessità di provvedere allo scioglimento del fondo patrimoniale perché l'erogazione del mutuo potesse essere deliberata.

Il testimone KKKK, il funzionario della Banca che ha seguito la pratica di mutuo degli attori, ha riferito di avere comunicato ai coniugi XXXX e YYYY la necessità di provvedere allo scioglimento del fondo patrimoniale e, quindi, l'impossibilità di procedere oltre nell'ambito dell'istruttoria. Il testimone OOOO, legale rappresentante dell'intermediario finanziario incaricato dai coniugi XXXX e YYYY di reperire la liquidità loro necessaria, ha riferito come soltanto all'esito

di una valutazione della richiesta di mutuo da parte dell'organo della Banca cui spetta il potere decisionale ("Comitato") sarebbe stata rappresentata l'esigenza di sciogliere il fondo patrimoniale al fine di consentire l'iscrizione della garanzia in favore della convenuta.

Entrambi i testimoni si devono ritenere attendibili, e ciò in considerazione del tenore complessivo delle dichiarazioni rese e dal riscontro nella documentazione prodotta dalle parti (si veda anche quanto si dirà di seguito), oltre a doversi rilevare come si tratti di soggetti a diretta conoscenza delle circostanze per cui è causa.

A prescindere dalla circostanza per cui sarebbe addirittura intervenuta una deliberazione "interlocutoria" dell'organo gestorio della Banca in ordine al contratto di mutuo ipotecario richiesto dagli attori, ciò che assume assorbente rilievo nella vicenda all'esame di questo Collegio è come la BANCA S.p.A., a mezzo dei propri dipendenti, non abbia rappresentato agli attori di avere riscontrato l'esistenza di (ulteriori) elementi ostativi all'erogazione del mutuo in favore degli attori, quali la proposizione della rata mensile in considerazione del reddito e dell'indebitamento dei richiedenti e che il pagamento sarebbe stato completato oltre il settantacinquesimo anno di età. Entrambe tali circostanze, e soprattutto quest'ultima, erano senz'altro note alla Banca sin dal momento in cui — nel marzo 2007 — ha comunicato agli attori la necessità dello scioglimento del fondo patrimoniale perché venisse deliberata la stipula del contratto di mutuo, e ciò al fine di consentire alla convenuta di conseguire la richiesta garanzia reale.

Parte attrice ha documentato come nella banca dati della Crif S.p.A. risulti una richiesta della BANCA S.p.A. per l'erogazione di un mutuo ipotecario per € 60.000,00 in data 12.2.2007 (v. doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice). Si tratta, con tutta probabilità, dell'accesso operato dal direttore della Filiale di Amelia di cui ha riferito il testimone KKKK. Ad ogni buon conto, già a quella data la Banca era in grado di conoscere sia l'esistenza di segnalazioni per rate scadute e non pagate da parte degli attori sia della complessiva esposizione debitoria degli attori, entrambe circostanze che — secondo quanto allegato dalla Banca nel costituirsi in giudizio — avrebbe in ogni caso ostato all'erogazione del mutuo ipotecario richiesto. Soprattutto, anche nel marzo 2007 la Banca era a conoscenza dell'età del sig. XXXX, e dunque che l'ultima rata del piano di ammortamento sarebbe andata a scadere quando questi avrebbe avuto 77 anni.

Per tale ragione non assume rilevanza la (asserita) entrata in vigore della procedura "PEF Retail", poiché la mancanza dei presupposti di fattibilità evidenziati dalla procedura elettronica fidi — che la Banca convenuta asserisce di avere iniziato ad utilizzare (anche presso la Filiale di Amelia) solo nel giugno 2007 - poteva essere

riscontrata anche in precedenza, ed anzi si è detto essere stato provato dagli attori come la convenuta fosse senz'altro in grado di compiere tale valutazione sin dal febbraio 2007.

E' opportuno chiarire come non rileva che gli attori fossero comunque a conoscenza di tali circostanze, e dunque che non vi fosse certo un obbligo della Banca di comunicare loro l'esistenza delle stesse. Ciò che assume rilevanza è che la BANCA S.p.A. abbia taciuto di ritenere tali circostanze, già acquisite nell'ambito dell'istruttoria condotta per l'erogazione del mutuo nel marzo 2007, ostante in ogni caso alla conclusione del contratto, e di avere segnalato esclusivamente la necessità di liberare i beni immobili di proprietà degli attori dal vincolo determinato dalla trascrizione del fondo patrimoniale. Così facendo hanno indotto i coniugi XXXX e YYYY a confidare nella conclusione del contratto laddove avessero provveduto allo scioglimento del fondo patrimoniale (e, quindi, a sostenere le spese necessarie), così che questi abbiano senz'altro rimosso l'unico ostacolo comunicato loro dalla Banca del tutto inutilmente, tuttavia, poiché in ogni caso il mutuo non poteva essere erogato.

E' di tutta evidenza, dunque, come sussista e con la presente sentenza si debba affermare la responsabilità precontrattuale *ex art. 1337 c.c.* della BANCA S.p.A. per violazione avere tenuto una condotta non corretta nella fase preordinata alla stipula del contratto di mutuo richiesto dagli attori.

E' opportuno chiarire come, nel caso in esame, non venga in rilievo la responsabilità della convenuta per ingiustificata rottura delle trattative, mentre parte convenuta sembra fondare la propria difesa essenzialmente sull'atteggiarsi della responsabilità in tale caso. La rottura delle trattative costituisce soltanto una delle ipotesi tipiche di responsabilità precontrattuale, ma non la sola ipotizzabile e cui si riferisce l'art. 1337 c.c. invocato dagli attori (cfr. Cass. 8.10.2008, n. 24795).

La responsabilità precontrattuale ai sensi dell'art 1337 c.c. può conseguire, infatti, non solo in relazione al processo formativo del contratto, come nel caso in esame, ma anche alle semplici trattative, riguardate come qualcosa di diverso da esso, ossia come quella fase anteriore in cui le parti si limitano a manifestare la loro tendenza verso la stipulazione del contratto, senza ancora porre in essere alcuno di quegli atti di proposta e di accettazione che integrano il vero e proprio processo formativo. Se lo svolgimento delle trattative è, per serietà e concludenza, tale da determinare un affidamento nella stipulazione del contratto, la parte che ne receda senza giusta causa, violando volontariamente l'obbligo di comportarsi secondo buona fede, è tenuta al risarcimento dei danni nei limiti dell'interesse negativo (cfr., tra le tante, Cass. 14.2.2000, n. 1632).

Proprio perché nell'ambito della responsabilità per rottura delle trattative si è in

una fase che precede il vero e proprio processo formativo del contratto, si ravvisa la condotta illecita, in quanto contraria a buona fede, nel recesso dalle trattative senza giusta causa. Diversamente, nel caso in cui si sia ormai nella fase più avanzata di predisposizione dell'accordo, al fine di sancire una responsabilità precontrattuale non rileva esclusivamente l'ingiustificato recesso della parte, in ogni caso sanzionabile, ma più in generale una condotta contraria a buona fede della stessa posta in essere ai danni della controparte.

Nel caso in esame, dunque, legittimamente la Banca si è determinata a non voler concludere il contratto, e ciò fosse giustificato dalla insussistenza dei presupposti per la erogazione del mutuo ipotecario come richiesto dagli attori. Ciò nondimeno non sembra si possa porre in dubbio che non sia conforme a buona fede la condotta di una banca che, omettendo di comunicare l'esistenza di circostanze ostative alla conclusione del contratto, e così facendo ingenerando nella controparte l'aspettativa nel perfezionamento dell'accordo, faccia sostenere alla controparte delle spese per rimuovere un ostacolo alla positiva valutazione della pratica in presenza di ulteriori (e diversi) elementi ostativi alla conclusione del contratto e già noti.

Deve essere accolta, dunque, la domanda di risarcimento dei danni proposta da coniugi XXXX e YYYY nei confronti della BANCA S.p.A. nei limiti dell'interesse negativo, ossia in misura pari alle spese sostenute per lo scioglimento del fondo patrimoniale, e quindi per complessivi € 1.000,00, come documentato in atti (v. doc. 5 del fascicolo di parte attrice).

In materia di responsabilità precontrattuale il pregiudizio risarcibile è circoscritto nei limiti dello stretto interesse negativo (contrapposto all'interesse all'adempimento), rappresentato sia dalle spese inutilmente sopportate nel corso delle trattative in vista della conclusione del contratto, sia dalla perdita di ulteriori occasioni per la stipulazione con altri di un contratto altrettanto o maggiormente vantaggioso, e dunque non comprende, in particolare, il lucro cessante risarcibile se il contratto non fosse stato poi adempiuto o fosse stato risolto per colpa della controparte (cfr. Cass. 13.10.2005, 19883; Cass. 10.6.2005, n. 12313).

Orbene, nel caso in esame vengono in rilievo esclusivamente le spese inutilmente sostenute dagli attori in vista della conclusione del contratto di mutuo, quali quelle sopra indicate.

Il suddetto importo di € 1.000,00, sostenuto nel maggio 2007, deve essere rivalutato al momento della presente decisione secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati calcolato dall'Istat, proprio in quanto è riconosciuto a titolo risarcitorio. Sulla somma così rivalutata devono essere calcolati gli interessi a decorrere dalla data di pubblicazione della presente

sentenza e fino all'effettivo pagamento della stessa da parte della convenuta. Ne consegue che la BANCA S.p.A. deve essere condannata a corrispondere ai coniugi XXXX e YYYY, in solido tra di loro, la somma di € 1.046,30, oltre interessi al saggio legale di interesse via via in vigore dalla data della domanda all'effettivo soddisfo.

Diversamente, la domanda risarcitoria deve essere rigettata con riferimento agli ulteriori voci indicate dagli attori nelle conclusioni rassegnate con l'atto introduttivo del presente giudizio.

Sebbene sia astrattamente configurabile il risarcimento di ulteriori danni che risultino collegati alla condotta contraria a buona fede della parte da un rapporto rigorosamente consequenziale e diretto (cfr. Cass. 8.10.2008, n. 24795), nel caso di specie risultano sformite - ancora prima di prova — della stessa allegazione dei fatti costitutivi posti a fondamento delle stesse.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano d'ufficio nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Terni, in composizione collegiale, definitivamente pronunciando sulla causa indicata in epigrafe, ogni altra difesa, eccezione ed istanza disattesa:

- *condanna* la BANCA S.P.A. a pagare a XXXX e ad YYYY la somma di € 1.046,30 (millequarantasei/30), oltre interessi al tasso legale dalla data di pubblicazione della presente sentenza a quella dell'effettivo pagamento;
- *condanna* la BANCA S.P.A. a rimborsare a XXXX e ad YYYY le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 1.118,29 - di cui € 600,00 per diritti di procuratore, € 500,00 per onorari di avvocato ed € 18,29 per spese esenti - oltre spese generali (art. 14 T.F.), I.V.A. e C.A.P. nella misura di legge.

Terni, 11.1.2010

IL GIUDICE ESTENSORE

(-----)

IL PRESIDENTE

(-----)