

+39+0522+540206

N. R.G. 4599/2010

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA****SECONDA SEZIONE CIVILE**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice monocratico dott. Matteo Marini, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 4599 del ruolo generale per gli affari
contenziosi dell'anno 2010,

PROMOSSA DA

, nato a e residente a
in e , nato ..
rappresentati e difesi dall
ed elettivamente domiciliata in Reggio Emilia, presso lo studio dell'avv.
per procura in calce all'atto di citazione

*- parte attrice -***CONTRO**

..... , con f
..... , ed eletti-
vamente domiciliata presso lo studio dell'ultima dei quali in Reggio Emilia,
per procura a margine alla comparsa di costituzione e risposta

*- parte convenuta -***OGGETTO:** responsabilità precontrattuale.

Conclusioni attrice: "accertare la responsabilità di per le ragioni me-
glio espresse in narrativa e condannarla quindi al risarcimento a favore degli attori dei danni
patrimoniali patiti e patienti che si quantificano nella somma complessiva di € 28.347,24 ovve-
ro in quella maggiore o minore che sarà ritenuta secondo giustizia occorrendo anche in via di
equità così suddivisa: al signor € 17.418,90 al signor €
10.383,80, € 544,54 a beneficio di entrambi, il tutto maggiorato di interessi al tasso di legge dal

pagina 1 di 7



+39+0522+540206

di del dovuto al saldo effettivo; comunque con il favore delle spese, dei diritti e degli onorari di giudizio oltre maggiorazione 12,50% ex art. 15 tar. Prof., iva e cpa come per legge con distrazione a favore dei difensori ai sensi dell'art. 93 c.p.c".

Conclusioni convenute: "rigettare, per tutti i motivi sopra esposti e come meglio, tutte le domande avanzate nel presente giudizio da parte degli attori

con proprio atto di citazione nei confronti della ... in quanto inammissibili e/o infondate in fatto e in diritto, il tutto con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio oltre il rimborso spese ex art. 15 tariffe personali".

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Gli attori hanno dedotto che gli stessi avrebbero richiesto alla l

l'erogazione di un mutuo di complessivi € 180.000,00 per l'acquisto della loro abitazione, e, per tale ragione, avrebbero preso contatti con la *family banker*, la quale, dopo la necessaria istruttoria, avrebbe comunicato il positivo esito della loro richiesta. In ragione di ciò, gli attori avrebbero quindi proceduto al versamento della somma di € 20.000,00 a titolo di caparra confirmatoria a favore dei promittenti venditori, fissando per la stipulazione del contratto definitivo la data del 9 settembre 2009. Hanno dedotto gli attori che la ..., dopo avere proceduto all'accredito sul conto corrente dei promittenti venditori della ultima tranche del pagamento dell'acconto, si sarebbe rifiutata di erogare il richiesto (e apparentemente assentito finanziamento). Tale inspiegabile condotta avrebbe costretto gli attori a procedere al disinvestimento di alcune polizze di seguito indicate:

- "Di più 4 markets 2008/1" in due polizze acquistate a rispettivamente al prezzo di € 50.000,00 con valore di riscatto pari a € 37.552,72, e € 18.020,00 con valore di riscatto pari a € 13.336,29;

- "Di più Sprint 2008-7", acquistato da ... al prezzo di € 5.020,00 con valore di riscatto di € 4.683,71;

- "Di più markets 2008/3", acquistato da ... al prezzo di € 29.636,20 con valore di riscatto di € 40.020,00.

Ciò premesso, gli attori hanno quantificato il danno subito nella somma di € 27.802,70 di cui chiedono alla controparte il ristoro a causa dell'illegittima decisione di non erogazione del mutuo.

La Banca convenuta si è costituita in giudizio deducendo che la stessa avrebbe deciso di non accordare il finanziamento senza che tuttavia fosse mai stato assi-

pagina 2 di 7

Firmato Da: MARINI MATTEO Enesso Da: POSTECOM CA2 Sefair: a2504



+39+0522+540206

curato agli attori l'esito positivo dell'istruttoria, ma al massimo l'esito favorevole di una *"prima valutazione"*, negando, quindi, che potesse essere riconosciuto in capo agli attori alcuna posizione soggettiva giuridicamente tutelata ai fini del raggiungimento del finanziamento richiesto. In altri termini, *"gli attori ... si sono assunti chiaramente il rischio di impegnarsi contrattualmente per l'acquisto della propria casa senza avere avuto la comunicazione formale della . di concessione del mutuo richiesto dalla stessa"*.

2.- Oggetto del presente giudizio è costituito dalla verifica in ordine alla correttezza dell'operato della banca convenuta relativamente alla pratica di concessione del finanziamento, alla luce dei principi normativi che impongono obblighi di correttezza e buona fede anche in sede precontrattuale quali consacrate nell'articolo 1337 c.c..

In via del tutto preliminare occorre chiarire che *"in tema di interruzione delle trattative, va ricordato che la fase precontrattuale si svolge in contraddittorio e serve per valutare opportunità, convenienza e rispondenza del negozio alle proprie esigenze ed interessi"*, con la conseguenza che *"l'interruzione delle trattative, anche in fase avanzata, non determina automaticamente responsabilità del soggetto interruttore, purché egli non abbia palesato la volontà di sottoscrivere l'accordo e si sia comportato secondo buona fede"* (Cass., 10 gennaio 2013, n. 477). Dunque, la fase delle trattative è caratterizzata da un principio di libera recedibilità da parte dei soggetti in essa coinvolti; tuttavia, se, nel corso di esse, giunge un momento nel quale una parte manifesta la volontà di conclusione del negozio (tipico il caso in cui si procede alla fissazione di un appuntamento dal notaio per la redazione dell'atto), si può dire, salva prova contraria, che, alla luce del principio di autoreponsabilità, la parte si sia effettivamente e giuridicamente vincolata alla successiva fase di perfezionamento dell'accordo, salvo che la stessa invochi l'esistenza di elementi sopraggiunti per causa esterna o, comunque, non imputabili alla stessa. Alla luce di dette direttive ermeneutiche, occorre verificare se, nel caso in oggetto, si sia o meno creato un affidamento in capo alla parte attrice in ordine alla concreta possibilità di erogazione del mutuo richiesto.

Come è noto, la pratica di erogazione del mutuo o di un finanziamento è stata dal ceto bancario oggetto di una procedimentalizzazione, strutturata su varie fasi, superate le quali le condizioni per l'erogazione possono dirsi esistenti. In questo con-



+39+0522+540206

testo la testimonianza resa dalla teste *family banker* che ha curato la pratica degli attori, appare decisiva, da un lato, nel delineare le varie fasi del procedimento di analisi e valutazione, dall'altro, nell'evidenziare lo stato delle trattative e, quindi, l'eventuale affidamento ingenerato nei clienti. La teste ha dichiarato che "i signori *miei clienti*, mi chiesero se la banca poteva concedere loro mutuo; io tramite il portale della banca feci, per conto dei clienti, la richiesta di mutuo; da quando il sistema ci ha dato l'ok, ci fu affiancato un esperto di mutui e un funzionario della banca che si occupa proprio di mutui il quale chiese tutti documenti in cartaceo (esempio: busta paga, investimenti, planimetrie della casa anche tutti i dati delle aziende dove i clienti lavoravano, al fine di fare delle verifiche) per verificare la solvibilità dei clienti; il funzionario ci fa sapere se tutta la documentazione sufficiente tramite PC; sul mio PC appariva il semaforo verde che vuol dire che la pratica è a posto; manca l'ultima fase, cioè la verifica del geometra per vedere le planimetrie della casa in loco". Poiché il geometra, incaricato della perizia finale da parte della banca, non avrebbe mai contattato il *family banker*, la stessa ha anche affermato che, dopo avere chiesto spiegazioni alla banca, avrebbe appreso che quest'ultima non era intenzionata a erogare il mutuo dal momento che "l'azienda di uno dei due clienti dal loro punto di vista presentava un problema". Nessun'altra soluzione, compresa la costituzione in garanzia degli investimenti da parte dei signori *presso*, sarebbe stata presa in considerazione dalla banca stessa.

Da quanto riferito dalla teste, è ragionevole supporre che tutte le verifiche svolte dalla banca al fine di appurare l'esistenza dei presupposti economici per l'erogazione del finanziamento abbiano sostanzialmente dato un esito positivo, che, per l'appunto, la teste ha icasticamente individuato nel "semaforo verde": in tali condizioni, anche alla luce delle assicurazioni fornite dal *family banker*, si può ben dire che in capo ai clienti si fosse consolidato un affidamento in ordine alla prossima erogazione del finanziamento richiesto.

Ma anche indipendentemente dal consolidarsi di un principio di affidamento, ad oggi non è stato possibile comprendere il grave motivo che ha indotto la Banca a recedere dalle trattative. Infatti, è utile rilevare che l'obbligo di condotta secondo buona fede in fase di trattative comprende anche l'onere della parte - che dette trattative ha coltivato - di indicare, in caso di recesso, i motivi oggettivi della decisione, secondo un principio di piena trasparenza *inter partes* delle rispettive posizioni. Ban-



+39+0522+540206

ca non è stata in grado di dimostrare né l'esistenza del "problema" evidenziato dai funzionari della banca né in relazione a quale dei due clienti esso si sarebbe palesato, seppure a seguito delle puntuali verifiche, anche patrimoniali svolte dalla Banca (come dichiarato dalla). Peraltro, sotto questo profilo, la circostanza che gli attori fossero contemporaneamente anche investitori di .

rafforza ancora di più la tesi che, viceversa, non vi fosse impedimento alcuno (inteso quale presenza di garanzia patrimoniale per la restituzione del finanziamento richiesto) al positivo esito della richiesta inoltrata.

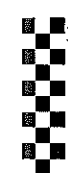
In conclusione, dagli elementi istruttori acquisiti emerge che la

, dopo avere verificato l'esistenza di tutti presupposti per l'erogazione del mutuo, abbia ingiustificatamente abbandonato le trattative, in questo modo violando il precetto di cui all'articolo 1137 c.c..

3.- Con riferimento alla quantificazione dei danni risarcibili per responsabilità precontrattuale, si deve evidenziare che, essendosi il fatto illecito verificato in seno alla trattative, non potrà essere risarcito il danno "positivo", ovvero l'utilità negata alla parte (l'importo del finanziamento), per il semplice fatto che la stessa non aveva alcun diritto soggettivo alla prestazione non ancora sorta; viceversa, come ha costantemente affermato la giurisprudenza, è risarcibile l'interesse negativo, ovvero le utilità che la parte non avrebbe impiegato invano nella trattativa. Nel caso in esame, parte attrice ha dedotto che la stessa, a causa della mancata erogazione del finanziamento, sarebbe stata costretta a procedere al disinvestimento precoce di alcuni titoli acquistati proprio presso la . Sul punto, il notaio , sentita all'udienza del 19 dicembre 2012, ha confermato che il rogito del bene che gli attori avrebbero voluto acquistare con il mutuo richiesto sarebbe avvenuto senza ricorrere al finanziamento bancario.

Applicando un principio di regolarità causale, anche alla luce del criterio del "più probabile che non", si può dedurre che la ragione del disinvestimento dei titoli risieda proprio nella mancata erogazione del mutuo: infatti, non si comprende per quale altra ragione gli attori abbiano deciso di rinunciare, con il disinvestimento, a parte consistente delle somme corrisposte alla banca, se non vi fosse stata l'esigenza di onorare l'impellente obbligo derivante dal contratto preliminare, anche a seguito del pagamento della caparra. Da ciò consegue che la perdita secca derivante dal di-





+39+0522+540206

sinvestimento deve ritenersi direttamente riferibile alla condotta della Banca la quale ha ingiustificatamente interrotto le trattative ormai avviate ad un esito positivo.

In relazione alla quantificazione dei danni lamentati, la convenuta si è limitata a contestare genericamente *"il calcolo effettuato dagli attori a titolo di risarcimento (comunque non dovuto), atteso che risulta essere privo di ogni sostegno giuridico oltre che sfornito del necessario supporto processuale"* (comparsa, pag. 5). A ben vedere, agli atti risulta a nome di _____ i seguenti contratti:

- a) n. 40185670 *"Dipiù 4 markets 2008/1"* per € 50.000,00 (doc. 4 attrice),
- b) n. 40198083 *"Dipiù 4 markets 2008/3"* per € 18.020,00 (doc. 5);
- c) n. 03001373546 *"Dipiù Sprint 2008-7"* per € 5.000,00 (doc. 6).

Parimenti a nome di _____ risulta:

- d) il contratto n. 40202375 *"Dipiù 4 markets 2008/3"* per l'importo di € 40.020,00 (doc. 7).

Dalla documentazione versata in atti, emerge che la polizza sub a) è stata riscattata in data il 19 ottobre 2009 al prezzo di € 37.552,72 (foglio seguente doc. 5), la polizza sub b) è stata riscattata in data 19/10/2009 al prezzo di € 13.336,29 (terzo foglio doc. 5) e la polizza sub c) è stata riscattata in data 9/09/2009 al prezzo di € 4.730,05; infine, la polizza sub d) è stata riscattata il 19 ottobre 2009 al prezzo di € 29.636,20.

Da ciò consegue che _____ ha diritto di ricevere dalla Banca convenuta la somma di € 12.447,28 per la polizza sub a), € 4.683,71 per la polizza sub b) ed € 269,95 e, quindi, complessivamente € 17.400,94; parimenti, _____ ha diritto alla restituzione della somma di € 10.383,80. In assenza di prova in ordine alla messa in mora della Banca, gli interessi legali sulle somme dovranno essere calcolati dalla data di notifica della citazione introduttiva del presente giudizio.

4.- Con riferimento alle spese del presente giudizio, occorre rilevare che esse seguono la soccombenza e sono liquidate come dal dispositivo.

P. Q. M.

il Tribunale di Reggio Emilia, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza rigettata e/o assorbita:

- 1) Condanna _____ alla restituzione, a favore di C _____ la somma di € 17.400,94 oltre interessi legali dalla data della notifica dell'atto introduttivo del presente giudizio fino al saldo;



+39+0522+540206

- 2) Condanna Banca .. alla restituzione, a favore di (_)
della somma di € 10.383,80 oltre interessi legali dalla data della notifica
dell'atto introduttivo del presente giudizio fino al saldo;
- 3) Condanna Banca alla rifusione delle spese di giudizio sostenute
da parte attrice che si quantificano nella somma di € 5.000,00 per compensi
ed in € 356,76 per esborsi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Reggio Emilia, il 16 ottobre 2013.

Il Giudice
dott. Matteo Marini

