

23/04/2018

Paga i danni al cliente la banca che nega il mutuo all'ultimo per l'assenza di un requisito mai richiesto prima

di Angelo Busani

È imputabile di responsabilità precontrattuale e deve risarcire il danno procurato al cliente la banca che, al termine di una lunga istruttoria, nega la concessione di un mutuo adducendo (nell'imminenza del giorno programmato per la stipula del contratto) la mancanza di un requisito preteso dalla banca ma che la stessa non ha esplicitato nel momento in cui il potenziale cliente ha presentato la domanda per la concessione del finanziamento. Lo ha stabilito il collegio di Napoli dell'Arbitro bancario finanziario in una decisione del 28 febbraio scorso, secondo la quale, durante la fase delle trattative per la concessione di un mutuo, la banca, pur dovendo comportarsi con cautela nell'assumere la decisione di concedere un finanziamento, ha l'obbligo di informare il cliente, sin dal momento in cui questi presenta la domanda di mutuo, di tutti i requisiti e le condizioni che la banca richiede per consentire l'erogazione.

Nel caso deciso dall'Abf, la banca non aveva informato il cliente, al momento della ricezione della domanda di finanziamento, del fatto che la regolamentazione interna della banca stessa impediva la concessione di mutui, per l'acquisto di beni immobili, a soggetti che si rendessero acquirenti di beni venduti da un loro parente. In sostanza, il vincolo di parentela tra venditore e acquirente era ritenuto dalla banca un elemento ostativo alla concessione del mutuo al potenziale acquirente, evidentemente per evitare che la banca concedesse credito in situazioni artificiosamente organizzate mediante vendite simulate tra soggetti consenzienti.

Nel corso dell'istruttoria della pratica di mutuo, durata oltre due mesi, il potenziale cliente aveva fornito alla banca tutta la documentazione richiesta, erano state predisposte la perizia tecnica estimativa e la relazione notarile preliminare ed era infine stata fissata la data per la stipula del rogito e del contemporaneo contratto di mutuo. Ma tre giorni prima di questa data, la banca aveva comunicato al cliente che il finanziamento non poteva essere erogato poiché si era appurato che il promittente venditore aveva un vincolo di parentela con il cliente della banca; e a quest'ultimo, in quell'occasione, veniva rivelato che una normativa interna della banca «faceva divieto di concedere finanziamenti per acquisto di immobili tra parenti e affini entro il terzo grado».

Il cliente (che ha dovuto quindi rivolgersi a un'altra banca per ottenere il finanziamento) ha convenuto la banca presso l'Abf, domandando il rimborso del costo della perizia redatta per stipulare il mutuo poi non concesso, il rimborso del costo della perizia occorsa per stipulare un altro mutuo e la relativa polizza assicurativa, il rimborso del maggior costo (a titolo di interessi più gravosi) del mutuo stipulato con l'altra banca rispetto all'interesse pattuito per il mutuo non

ottenuto, nonché il risarcimento del danno patito per la mancata tempestiva stipula del contratto di compravendita.

L'Abf ha ritenuto «indubitabile» che la banca, pur avendo assunto una cautela comprensibile nella determinazione di erogare credito al suo cliente, avrebbe dovuto esplicitare, già al momento della ricezione della richiesta di finanziamento del cliente, tutti i requisiti e le condizioni necessari per ottenerlo. Pertanto, il diniego del finanziamento a distanza di oltre tre mesi dalla richiesta del cliente, motivato dall'intermediario per l'assenza di un requisito non esplicitato in sede di informazione precontrattuale, è da ritenersi contrario al principio di buona fede nello svolgimento delle trattative e comporta, di riflesso, la responsabilità precontrattuale dell'intermediario.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All Rights Reserved