



Sentenza n. 1640/2021 pubbl. il 04/06/2021

RG n. [REDACTED]

Repert. n. [REDACTED] del [REDACTED]

04/02/2021, nella quale le parti hanno formulato le seguenti

**CONCLUSIONI:**

**Il Procuratore dell'appellante ha concluso:**

Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, in riforma della sentenza n. [REDACTED] emessa dal Tribunale di Belluno in data 21/02/2019, nel procedimento civile n. [REDACTED] R.G., accogliere lo spiegato appello per i motivi di fatto ed in diritto di cui alle premesse del presente atto ed agli atti depositati in primo grado, anche non accolti, dall'odierna appellante che ivi devono intendersi integralmente richiamati, ivi comprese le produzioni documentali ed istanze istruttorie avanzate in primo grado, anche non accolte; e, dunque, sulla base della rinnovata valutazione dei fatti, argomentazioni, prove e della documentazione prodotta in prime cure, per l'effetto riformare l'impugnata sentenza e accogliere le conclusioni ivi formulate dall'appellante:

- nel merito: accertarsi e dichiararsi la responsabilità pre-contrattuale e/o contrattuale della [REDACTED] nella negoziazione del mutuo ipotecario, oggetto di causa, per i fatti meglio esposti in narrativa, e per l'effetto condannare la Banca convenuta al pagamento in favore della società I [REDACTED] & C. della somma di € 98.378,57, ovvero di quella maggiore o minore che risulterà di giustizia, il tutto con rivalutazione monetaria ed interessi legali.

Con rifusione delle spese e competenze di entrambe i gradi di giudizio, e con conseguente condanna alla restituzione dell'importo versato



Sentenza n. 1640/2021 pubbl. il 04/06/2021

RG n. [REDACTED]

Repert. n. [REDACTED] del [REDACTED]

dall'appellante in esecuzione della sentenza appellata, a titolo di spese legali ed accessori, oltre ad interessi di legge dal pagamento sino all'effettivo soddisfo.

In via istruttoria:

Si insiste per l'ammissione delle istanze istruttorie non accolte nel giudizio di primo grado, così come formulate nella 2<sup>a</sup> memoria ex art. 183, comma 6, c.p.c.

**Il Procuratore dell'appellata ha concluso:**

nel merito: sia rigettato, siccome infondato in fatto e in diritto, l'appello *ex adverso* proposto avverso l'impugnata sentenza n. 81/2019 del Tribunale di Belluno, pubblicata il 21.2.2019;

in ogni caso: - con condanna di parte appellante ex art. 96 c.p.c;

- con vittoria delle spese e competenze del presente grado di giudizio, da liquidarsi secondo i parametri di cui al DM 37/2018;

in via istruttoria: per mero scrupolo, nella non creduta ipotesi di ammissione delle istanze istruttoria formulate da parte appellante, si richiamano le istanze di cui alle memorie n. 2 e n. 3 ex art. 183, VI<sup>o</sup> co. c.p.c. depositate avanti il Tribunale di Belluno rispettivamente il 23.12.2016 e 13.1.2017, di cui si chiede l'ammissione.

**Svolgimento del processo**

Con atto di citazione notificato il 23.6.2016

[REDACTED] conveniva avanti il Tribunale di Belluno la [REDACTED] [REDACTED] per azioni esponendo che nell'anno 2010 si era rivolta a vari istituti di credito per ottenere il finanziamento necessario alla



Sentenza n. 1640/2021 pubbl. il 04/06/2021

RG n. [REDACTED]

Repert. n. [REDACTED] del [REDACTED]

costruzione di un immobile da adibire a sede della società, scegliendo tra le altre l'offerta della convenuta; gli accordi prevedevano la stipulazione di un mutuo ipotecario dell'importo di € 320.000,00 a determinate condizioni (durata 180 mesi, tasso variabile Euribor 3 mesi + spread di 1,20 punti percentuali), anticipato da un prefinanziamento con garanzia ipotecaria da utilizzarsi quale fido di conto corrente, prefinanziamento da estinguersi con l'ultimazione dell'immobile. Deduceva ancora che il giorno antecedente la stipula del prefinanziamento la Banca aveva modificato le condizioni e che, ciò nonostante, in ragione degli impegni finanziari già assunti, essa attrice aveva accettato le nuove, peggiorative condizioni contrattuali. Si doleva, ancora, che nel 2012 la banca aveva ulteriormente modificato le condizioni del mutuo concordate nel 2010, prevedendo un maggiore tasso d'interesse ed una maggiore provvigione una tantum, con l'aggiunta di una commissione di estinzione anticipata in precedenza non prevista. Sosteneva che, in ragione delle mutate condizioni contrattuali, si era vista costretta a rivolgersi ad altro istituto di credito, così stipulando, in data 9.8.2013, un diverso contratto di mutuo ipotecario. Deduceva che banca convenuta era incorsa in responsabilità per aver violato il principio di buona fede nel corso delle trattative modificando in pejus, senza congruo preavviso e senza giustificato motivo, le condizioni economiche in precedenza concordate per la conclusione del mutuo ipotecario e domandava di accertarne la responsabilità precontrattuale e/o contrattuale con condanna al risarcimento del danno in suo favore commisurato all'interesse negativo,



ossia alle spese inutilmente sostenute ed alle perdite di altre occasioni favorevoli, nella misura di € 98.378,57 o di quella ritenuta di giustizia, oltre rivalutazione monetaria ed interessi.

La convenuta si costituiva e deduceva che l'attrice, pur avendo originariamente chiesto la concessione di un mutuo ipotecario, aveva poi ritenuto di optare per il fido in conto corrente con garanzia ipotecaria che le avrebbe garantito una provvista maggiore; sottolineava che il direttore di filiale, nel 2010, aveva comunicato a [REDACTED] le condizioni che la banca avrebbe potuto praticare in quel momento, salva approvazione degli organi deliberanti, senza però alcuna opzione in senso tecnico; che, successivamente, nel 2012 si era aperta una nuova trattativa, quando cioè l'attrice aveva iniziato a valutare la possibilità di trasformare in mutuo il fido in conto corrente ma che, in quell'anno, erano mutate le condizioni di mercato e comunque la [REDACTED] non aveva estinto, come previsto, il mutuo ipotecario precedentemente contratto con altra banca. Evidenziava ancora come non fosse maturato alcun obbligo, in capo ad essa convenuta, di concludere un mutuo alle condizioni indicate nel 2010 e negava che la comunicazione del 2010 potesse configurare un'offerta irrevocabile, contestando infine la quantificazione del danno, difettandone ogni prova.

Con sentenza pubblicata il 21/2/19 l'adito Tribunale respingeva la domanda.

Ha proposto tempestivo appello [REDACTED] si è costituita la originaria convenuta per resistere all'impugnazione



Esaurita la trattazione e precisate le conclusioni all'udienza del 4/2/2021, tenuta con modalità telematiche, la causa è stata riservata per la decisione.

### **Motivi della decisione**

Il primo giudice ha escluso che la documentazione versata in causa consentisse di accertare la conclusione di un formale impegno della banca alla concessione di un mutuo ipotecario alle condizioni indicate nella comunicazione del 15.9.2010 prodotta (sub 4) da [REDACTED] o che la stessa banca avesse colpevolmente indotto l'attrice a maturare un affidamento in tal senso, così violando i doveri di buona fede nel corso delle trattative; ha negato, in proposito, che la corrispondenza intercorsa integrasse la pattuizione di un termine di irrevocabilità (nemmeno se coincidente con l'ultimazione dell'immobile oggetto di finanziamento) entro il quale il proponente fosse obbligato a mantenere ferma la proposta inoltrata nel 2010 così rendendola irrevocabile. Il Tribunale ha inoltre escluso, sulla scorta della medesima documentazione, che la banca avesse colpevolmente ingenerato nella società attrice il legittimo affidamento circa la possibilità di conclusione del contratto di mutuo alle più favorevoli condizioni indicate nella missiva del 15.9.2010, condizioni notoriamente legate alla situazione del mercato e del potenziale mutuatario da considerarsi al momento di concessione del finanziamento, sottolineando come nella specie i tassi fossero nel frattempo, a circa due anni di distanza, notevolmente cresciuti.



Con il primo motivo di impugnazione l'appellante lamenta che il Tribunale non ha analiticamente analizzato il comportamento tenuto dalla Banca nella fase delle trattative limitandosi a porre l'attenzione sul lasso di tempo intercorso tra la proposta del 15/9/2010 e la successiva comunicazione delle condizioni meno favorevoli; in particolare, ha ommesso di valutare la consapevolezza della Banca, desumibile dalla stessa delibera dell'Istituto 11/2/2011 (doc.22), riguardo alla tempistica di stipulazione del mutuo, finalizzato alla edificazione di un immobile e preceduto da un prefinanziamento con apertura di credito garantito da ipoteca, finanziamento da estinguere o trasformare nel mutuo ipotecario, alle condizioni proposte, ad avvenuta ultimazione dell'immobile; che lo stesso giorno della stipula del prefinanziamento la Banca (doc.6) aveva confermato le condizioni inizialmente offerte (Euribor 3m flat+1,50 e commissioni una tantum 0,10%), successivamente (doc.21) scusandosi, peraltro, per la intempestiva modifica di dette condizioni rispetto a quelle ancor prima promesse. Assume che la Banca non avrebbe dovuto formulare una proposta che sapeva di non poter mantenere a meno che non l'avesse fatto al sol fine di acquisire un nuovo cliente e, più correttamente, avrebbe dovuto ben specificare che le effettive condizioni del mutuo sarebbero state valutate solo all'atto della conclusione.

Deduce, quindi, che legittimo fu l'affidamento sulle future condizioni dello stipulando mutuo (altrimenti avrebbe concordato il prefinanziamento con altri Istituti, di cui aveva già raccolto le offerte), affidamento avvalorato proprio dalla missiva di scuse. Assume ancora



che la Banca, a norma dell'art.127 del Tub, ha l'obbligo di comportarsi in conformità ai principi di trasparenza, buona fede e correttezza, anche nella fase delle trattative

Con il secondo motivo lamenta sia la mancata ammissione delle prove orali volte all'accertamento della natura irrevocabile della proposta – deducendo l'erroneo richiamo del giudicante al disposto dell'art.2721 cc che disciplina la prova per testimoni del contratto, mentre nella specie la stessa prova riguardava la fase delle trattative - che dell'ordine di esibizione ex art.210 cpc della delibera del settembre 2010, con la quale l'Istituto aveva approvato le condizioni economiche indicate nella mail 15/9/2010.

Con il terzo si duole della omessa pronuncia riguardo alla responsabilità contrattuale, questa denunciata sul rilievo che le trattative erano giunte ad una fase così avanzata che la mancata conclusione del contratto di mutuo “avrebbe potuto essere interpretata anche come un inadempimento contrattuale”, alla stregua peraltro della segnalata decisione della Suprema Corte n.4628/15.

Con il quarto lamenta infine la eccessività della liquidazione delle spese di soccombenza che non avrebbe tenuto conto della mancata partecipazione della Banca al procedimento di mediazione.

L'appello è fondato.

Va premesso, in diritto, che per considerare integrata la responsabilità precontrattuale è necessario che tra le parti siano in corso trattative, che dette trattative siano giunte ad uno stadio idoneo a far sorgere nella parte



che invoca l'altrui responsabilità il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto e che la controparte, cui si addebita la responsabilità, le interrompa senza un giustificato motivo; che, infine, pur nell'ordinaria diligenza della parte che invoca la responsabilità, non sussistano fatti idonei ad escludere il suo ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto. (7768/2007, 7545/16).

Ancora, perché le trattative possano considerarsi affidanti è necessario che nel corso di esse le parti abbiano preso in considerazione almeno gli elementi essenziali del contratto, come la natura delle prestazioni o l'entità dei corrispettivi (Cass. 7545/16, 13 marzo 1996, n. 2057; Cass. 25 febbraio 1992, n. 2335; Cass. 30 marzo 1990, n.2623). Inoltre, la regola posta dall'art. 1337 cod. civ. non si riferisce alla sola ipotesi della rottura ingiustificata delle trattative ma ha valore di clausola generale, il cui contenuto non può essere predeterminato in modo preciso ed implica il dovere di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti maliziosi o reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o conoscibile con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto. La violazione di tale dovere si configura in capo alla parte che, avendo le trattative raggiunto un punto tale da determinare un ragionevole affidamento circa la conclusione del contratto, le interrompa senza un giustificato motivo.

Ora, la documentazione in atti testimonia che [REDACTED] si era rivolta alla [REDACTED] nel 2010 (dopo aver contattato altri istituti, docc. nn. 2 e 3) per la concessione di un mutuo finalizzato alla realizzazione dell'edificio da



adibire a sede della società; la banca si era detta pronta all'erogazione alle seguenti condizioni: tasso euribor 3m flat+1,20 (dunque 2,10%), provvigione una tantum 0,10% e nessuna penale per estinzione anticipata (doc.4); [REDACTED] optò successivamente, in accordo con la stessa Banca, per un "prefinanziamento" da estinguere e trasformare, poi, nel mutuo ipotecario. Ne sono prova la delibera della banca 2/12/10 (doc.22) e la corrispondenza tra le parti, in particolare la mail 9/12/2010 (doc.5) -con la quale [REDACTED] si lamentò della variazione delle condizioni del futuro mutuo (tasso 1,50% anziché 1,20%), dicendosi costretta comunque a stipulare il prefinanziamento, con appuntamento dal notaio fissato solo il giorno successivo, avendo già revocato le trattative con altri istituti - e la stessa missiva della Banca del 10/12 (doc.6) che inoltrava all'appellante la bozza già trasmessa al notaio (per il contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria, dalle parti impropriamente definito prefinanziamento), poi regolarmente stipulato il giorno 10/12/2010 (doc.7) con la "conferma" delle nuove condizioni.

Ancora, la Banca, con la mail del 15/2/2011, rispondendo evidentemente alle rimostranze della [REDACTED], si scusò formalmente (doc.8) per la modifica delle condizioni del mutuo, comunicate solo il giorno precedente il rogito notarile per il "prefinanziamento" (apertura di credito con garanzia ipotecaria) finalizzato proprio alla stipula del mutuo.

Successivamente, conclusa l'edificazione dell'edificio (nei 18 mesi del "prefinanziamento"), furono ripresi i contatti tra le parti per il completamento dell'intera operazione e l'erogazione del mutuo ipotecario



(docc.9,10, 11,12) - con una riduzione da parte della Banca dell'importo dall'iniziale ammontare di euro 320.000,00 ad euro 240.000,00, poi rientrata - sino alla proposta dell'Istituto con le nuove condizioni e cioè: tasso 4.750 per il mese in corso, indicizzato euribor con uno spread di 4,250 punti percentuali, provvigione una tantum pari a 1,250% e commissione per estinzione anticipata dello 0,250%.

Detta documentazione testimonia, senza ombra di dubbio, che le trattative tra le parti, nel 2010, si erano concluse con l'accordo per la concessione del mutuo alle condizioni di cui alla missiva 9/12/2010 (in parte, sia pure modesta, diverse da quelle originarie); in proposito la lettera di scusa dell'istituto circa l'aumento dello spread da 1.20 ad 1,50 punti percentuali appare oltremodo significativa, così come la successiva corrispondenza (sopra evidenziata) che ebbe ad oggetto solo l'importo da erogare, che la banca inizialmente ridusse ad euro 240.000,00 e poi ricondusse ad euro 320.000,00 secondo gli accordi già presi.

Legittimo e ragionevole fu dunque l'affidamento della [REDACTED] - ancor più avvalorato da detta successiva corrispondenza - per la conclusione del mutuo alle condizioni essenziali del contratto ben precisate e specificate senza alcuna riserva. Difforme invece dal dovere di lealtà il successivo comportamento della banca, che incurante delle aspettative del cliente, ormai legato contrattualmente anche per l'operazione di "prefinanziamento" (ovvero dell'apertura di credito da trasformarsi o estinguersi nello stipulando mutuo ipotecario), ed altre ancora, che si vide invece proporre, nell'imminenza della stipula, condizioni di molto



diverse e di gran lunga più onerose di quelle originarie (né nella missiva 8/11/2012 vi è traccia dei diversi ostacoli ora indicati dalla banca – quale l'estinzione di altro mutuo con un diverso istituto – a giustificazione della nuova e più gravosa proposta).

Ne segue il diritto dell'appellante al risarcimento del danno posto che la responsabilità contrattuale prevista dall'art. 1337 c.c., coprendo nei limiti del cd. interesse negativo tutte le conseguenze immediate e dirette della violazione del dovere di comportarsi secondo buona fede nella fase preparatoria del contratto, secondo i criteri stabiliti dagli artt. 1223 e 2056 c.c., si estende al pregiudizio economico derivante dalle rinunce a stipulare un contratto, quando come nella specie la sua mancata conclusione si manifesti quale conseguenza immediata e diretta del comportamento della controparte, che ha lasciato cadere le trattative quando queste erano giunte al punto di creare un ragionevole affidamento nella conclusione positiva di esse (da ultimo Cass. n.4718/16).

A tal fine possono valorizzarsi gli accertamenti della consulenza versata in atti dall'appellante (che non risultano contestati) dai quali si evince - comparando le condizioni concluse nel 2010 (spread euribor 1,50 punti percentuali e commissioni 0,1) con quelle del mutuo poi concluso con la Friuladria (spread euribor 3m del 3,00% e commissioni 0,6 - il danno patito da [REDACTED] nella complessiva misura (tenuto conto dell'intero periodo di ammortamento) di euro 49.619,13 per maggiori interessi e di euro 1.425,00 per il maggior importo della commissione di istruttoria,



ogni altra spesa diversa da quelle comunque necessarie, anche per la stipula con [REDACTED], risultando priva di dimostrazione.

Detta somma, considerato che tiene conto anche degli interessi maturandi sino alla estinzione del mutuo e dunque compensa il pregiudizio da svalutazione ed interessi sull'importo già corrisposto alla mutuante, va liquidata alla data odierna e maggiorata di interessi legali sino al saldo.

In detti limiti la domanda della appellante può dunque trovare accoglimento, restando assorbiti gli ulteriori motivi di doglianza.

Le spese di entrambi i gradi seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

**P.Q.M.**

La Corte, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. [REDACTED]

così provvede:

1) in riforma della impugnata sentenza n.81/19 del Tribunale di Belluno, pubblicata il 21/2/2019, condanna l'appellata [REDACTED]

[REDACTED] al risarcimento dei danni in favore di F

[REDACTED] liquidati nella misura di euro 51.044,13, con interessi legali dalla presente sentenza al saldo;

2) condanna l'appellata [REDACTED] alla rifusione in favore dell'appellante F [REDACTED] delle spese di

entrambi i gradi che liquida, quanto al primo, in complessivi € [REDACTED]

di cui € [REDACTED] o per borsuali, e, quanto al secondo, in complessivi € [REDACTED]

[REDACTED], di cui € 7 [REDACTED] per borsuali, oltre accessori di legge e rimborso forfettario del 15%;



Sentenza n. 1640/2021 pubbl. il 04/06/2021

RG n. [REDACTED]

Repert. n. [REDACTED] del [REDACTED]

Venezia, 11/5/2021

Il Presidente est.

Domenico Tagliatela

