



CONCILIA LEX[®]

ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Seconda sezione civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Bissoli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al promossa da:

----- con il patrocinio dell'-----, con elezione di domicilio in -----

contro

----- con il patrocinio degli avv. ----- e , con elezione di domicilio in -----

CONCLUSIONI

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

In via preliminare si precisa che la presente sentenza viene redatta secondo lo schema contenutistico delineato dagli artt. 132 e 118 disp. att. c.p.c., come modificati dalla legge n. 69/09 e quindi con omissione dello svolgimento del processo ed espressione succinta delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, non essendo tenuto il giudice ad esaminare specificamente ed analiticamente tutte le questioni sollevate dalle parti ma potendosi egli limitare alla trattazione delle sole questioni "rilevanti ai fini della decisione" concretamente adottata. Pertanto, le questioni non trattate non andranno necessariamente ritenute come "omesse" (per l'effetto dell'error in procedendo) ma semplicemente assorbite (ovvero superate) per incompatibilità logico giuridica con quanto concretamente ritenuto provato dal giudice.

Tanto premesso, - Visto l'atto di citazione con cui i sig.ri ___ convenivano in giudizio la ___ di V. spa per vederla condannare al risarcimento dei danni per responsabilità contrattuale, in subordine per il risarcimento per responsabilità precontrattuale ed in estremo subordine al risarcimento dei danni di natura extracontrattuale, per le voci meglio indicate nelle conclusioni dell'atto introduttivo; - Vista la comparsa di costituzione e risposta con cui si costituiva in giudizio la ___ di V. Spa, contestando genericamente quanto dedotto dagli attori; si osserva quanto segue.

Preliminarmente in rito va rigettata l'eccezione di improcedibilità per il mancato esperimento della mediazione ex art. 5 d.lgs. n. 28/2010 poiché la stessa avrebbe dovuto essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Premesso che l'eccezione di prescrizione menzionata nelle conclusioni di parte convenuta non può essere accolta in quanto solo genericamente dedotta, nel merito deve invece ritenersi fondata la domanda risarcitoria di parte attrice ravvisando in capo alla banca una responsabilità contrattuale nell'adempimento degli obblighi assunti a



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

seguito della concessione del mutuo con erogazione del prefinanziamento di € 20.000,00. Dagli atti e documenti di causa, oltre che dalle risultanze istruttorie, emerge infatti che:

- nel mese di ottobre 2007, gli odierni attori ____ si presentavano presso la ____ di ____ Agenzia di Verona, per chiedere l'erogazione di un nuovo mutuo ipotecario dell'importo di € 145.000,00 per l'acquisto di una proprietà immobiliare all'epoca in fase di costruzione e, contestualmente, chiedevano la concessione di un prefinanziamento del l'importo di € 20.000,00, finalizzato alla copertura delle spese iniziali, tra le quali il versamento della caparra alla sottoscrizione del preliminare di vendita;
- inizialmente l'istituto di credito odierno convenuto riferiva che il prefinanziamento richiesto non poteva essere erogato a causa dell'insolvenza di n. 3 rate di un precedente diverso finanziamento;
- in data 19.10.2007 la signora ____ provvedeva alla regolarizzazione della posizione debitoria e la pratica di prefinanziamento riprendeva il suo iter burocratico;
- successivamente il funzionario faceva presente che la signora ____ risultava intestataria di altro mutuo ipotecario che doveva essere estinto per poi provvedere all'erogazione del nuovo mutuo ipotecario e che pertanto, per sbloccare la situazione, era necessario ricevere copia della proposta di vendita dell'immobile che veniva, a sua volta, consegnata in data 24.10.2007;
- in data 29.10.2007 veniva quindi erogato il prefinanziamento con accredito della relativa somma nel conto corrente cointestato agli attori;
- in data 02.11.2007, gli odierni attori stipulavano il contratto preliminare di vendita relativo all'acquisto dell'immobile in fase di costruzione e versavano la somma di € 5.000,00 a titolo di caparra, l'ulteriore somma di € 10.400,00 quale acconto per l'acquisto dell'immobile ed ulteriori € 5.160,00 per le spese di mediazione immobiliare a favore dell'Agenzia denominata ____;
- verso la fine di gennaio di 2009 l'istituto comunicava 'per le vie brevi' (v. dichiarazione teste P. che non vi erano più le condizioni economiche per concedere il mutuo in argomento e chiedeva la restituzione della somma relativa al prefinanziamento;
- in data 14.04.2009 gli attori ricevevano una missiva con la quale veniva segnalato l'insoluto relativo alla rata di interessi con scadenza 31.03.2009 e con successiva missiva datata 24.09.2009 l'istituto rispondendo alle richieste di chiarimenti formalizzava che non era più erogabile il mutuo ipotecario per "sopravvenute variazioni di alcuni parametri di mercato. L'istituto di credito convenuto si è infatti costituito in giudizio eccependo che al momento della richiesta non vi erano i presupposti per l'immediata concessione del finanziamento, che veniva quindi accordato un prefinanziamento di € 20.000,00 (con durata fino all'erogazione del finanziamento di € 145.000,00) e che, dopo più di un anno dall'erogazione del prefinanziamento, riteneva che non vi fossero più i presupposti per la concessione del mutuo ipotecario e chiedeva l'estinzione del prefinanziamento. La tesi sostenuta dalla banca odierna convenuta non merita accoglimento né in fatto né in diritto atteso che il prefinanziamento non si configura come un contratto diverso rispetto al successivo contratto di mutuo ma, nella prassi bancaria, indica un momento anteriore



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

all'erogazione del prestito quando questo non sia contestuale alla stipula. Ed infatti, soprattutto nelle ipotesi in cui il richiedente abbia necessità di impiegare la somma di denaro erogata dalla banca per acquistare un immobile, la banca concede al cliente un prefinanziamento, ossia una somma che con diverse forme tecniche viene messa a disposizione, affinché questi abbia la disponibilità di una somma di denaro prima dell'erogazione del mutuo ma da restituirsì in sede di erogazione: il prefinanziamento va quindi a coprire il periodo che va dalla firma del contratto di mutuo fino all'effettiva erogazione dello stesso, momento in cui il prefinanziamento verrà estinto. In senso conforme, nel caso in esame, il documento di sintesi allegato alla concessione del prefinanziamento indica "importo del finanziamento concesso: euro 145.000,00 - importo del prefinanziamento: euro 20.000,00" e dispone che la durata di quest'ultimo sia "fino all'erogazione del finanziamento sopra citato.

Si tratta quindi di valutare il comportamento dell'istituto di credito nell'adempimento delle obbligazioni derivanti dalla conclusione del contratto di finanziamento. Al riguardo si rileva che solo in sede di comparsa conclusionale la banca convenuta ha posto a fondamento del proprio agire l'insolvenza degli odierni attori per non aver tempestivamente provveduto al pagamento della rata del dicembre 2008 (effettuato in data 21.01.09) e al pagamento della rata del 31.03.2009, invocando quindi il diritto della banca di cui alla lett. H del contratto "...di dichiarare risolto il contratto di prefinanziamento ...nell'ipotesi ... di mancato pagamento, anche in parte, anche di una sola rata di rimborso del prefinanziamento e di una qualsiasi altra somma accessoria... dovuta in dipendenza del presente finanziamento..." e quello di cui alla lettera G in forza del quale "... la banca può esigere l'immediata restituzione della somma finanziata in forza del presente atto, comprensiva di capitale, interessi, oneri ed accessori verificandosi la decadenza dal beneficio del termine ai sensi di legge qualora il debitore sia divenuto insolvente... o si verifichi uno degli eventi indicati dall'art. 1186 e 2743 del c.c. ... Tale contestazione, oltre che tardiva, appare anche completamente infondata atteso che alcuna comunicazione al riguardo è stata prodotta in giudizio e/o risulta esser pervenuta agli attori.

Anzi dalla documentazione prodotta emerge che: 1) la motivazione fornita dall'istituto di credito convenuto si sia limitata unicamente al fatto che "sulla base dei suddetti criteri (genericamente individuati quali 'criteri valutativi ben definiti e in concorso con gli organi collegiali della banca'), unitamente alla sopravvenuta variazione di alcuni parametri di mercato, non vi erano i presupposti necessari per mantenere il prefinanziamento...nonché per accordare il mutuo ipotecario di €145.000,00", senza alcun riferimento alle ipotesi di cui alle lett. H e G del contratto di prefinanziamento (si veda missiva del 24.9.2009); 2) la Banca non ha mai formalmente comunicato ai sigg. P. e P. il venir meno della linea di credito come invece, in base alle disposizioni contrattuali di cui alla lettera I, avrebbe dovuto fare con lettera raccomandata (si veda missiva del 14.09.2011 in cui la banca ammette che "...questa Banca ha compiuto gli accertamenti del caso, a conclusione dei quali si è provveduto a cancellare le segnalazioni di sconfinamento per il periodo ottobre 2008 - marzo 2009, non avendo rilevato una revoca formale delle linee di credito in questione").

Con riguardo alla motivazione fornita con missiva del 24.9.2009 si deve rilevare come la stessa, oltre ad esser formulata in modo estremamente generico, è risultata anche priva di qualsiasi fondamento probatorio in corso di causa, non avendo la banca fornito prova né dei 'criteri valutativi' né delle asserite 'variazioni di parametri di mercato. Alla luce di tutte le predette circostanze si deve ritenere arbitraria la



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

risoluzione contrattuale operata dalla banca e, in generale, contrario alle regole della correttezza e buona fede contrattuale il suo comportamento. L'eccessivo periodo di tempo trascorso nella gestione della pratica (che aveva creato negli odierni attore la legittima aspettativa dell'erogazione della somma richiesta), la segnalazione di sconfinamento senza la comunicazione della revoca delle linee di credito e la genericità con cui la banca ha motivato la sua richiesta di risoluzione del contratto appaiono tutti comportamenti contrari alle predette regole di cui agli artt. 1175, 1337, 1366 e 1375 c.c. la cui violazione "costituisce di per sé inadempimento e genera responsabilità contrattuale, senza che sia necessario il proposito doloso di recare pregiudizio alla controparte" (Cass. civ., sez. II, 29 agosto 2011, n. 17716). Dalle precedenti considerazioni deriva che la banca convenuta è tenuta al risarcimento del danno a favore della parte attrice da quantificarsi nella misura del c.d. "interesse positivo", ovvero nella misura dei vantaggi economici che sarebbero derivati dall'esecuzione del contratto secondo buona fede e pertanto: - in € 5.000,00 per la perdita della caparra versata con la sottoscrizione del preliminare di vendita; - in € 5.160,00 per la perdita delle somme per agenzia immobiliare T. di cui alla fattura ; - € 30.000,00 versati alla ____ a titolo di risarcimento danni come confermato dal teste ____ quale amministratore della ____; - € 3.000,00 a titolo di risarcimento per l'illegittima segnalazione alla ____ per il periodo da ottobre 2008 a marzo 2009, essendo stata fornita prova che tale segnalazione impedì agli odierni attori di ottenere un mutuo con la ____ veda dichiarazione teste signor ____.

Sul punto la giurisprudenza di legittimità (Cass. civ. Sez. 1, 09/07/2014, n. 15609) ha infatti chiarito che "in ipotesi di illegittima segnalazione del debitore alla x, possono essere risarciti sia il danno non patrimoniale alla persona, anche giuridica, con riguardo ai valori della reputazione e dell'onore sia il danno al patrimonio, che può essere oggetto della prova presuntiva, quale conseguenza per l'imprenditore di un peggioramento della sua affidabilità commerciale, essenziale anche per l'ottenimento e la conservazione dei finanziamenti, con lesione del diritto ad operare sul mercato secondo le regole della libera concorrenza (cfr., per tali principi, le decisioni Cass. 30 agosto 2007, n. 18316; 4 giugno 2007, n. 12929; 18 aprile 2007, n. 9233; 28 giugno 2006, n. 14977; 3 aprile 2001, n. 4881; 23 marzo 1996, n. 2576; v. pure Cass. 18 settembre 2009, n. 20120, in tema di assicurazione contro i danni). Entrambi tali danni, inoltre, possono essere liquidati in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c." Circa l'illegittimità della segnalazione, oltre a rilevare la dichiarazione confessoria della banca secondo cui la stessa avrebbe provveduto alla segnalazione senza aver preliminarmente revocato formalmente le linee di credito, rileva anche l'assenza di prova circa lo stato di insolvenza dei debitori, atteso che alla luce della costante giurisprudenza di merito (Trib. Milano Ordinanza, 21/11/2012) intermediario può procedere all'apposizione di un credito a sofferenza presso la C. R. di B. d I. solo ove, a seguito di una valutazione complessiva della situazione finanziaria del cliente, si accerti lo "stato di insolvenza" del debitore. E' quindi escluso qualsivoglia automatismo ed è illegittima quella segnalazione che scaturisca dal mero ritardo nel pagamento o dal volontario inadempimento".

Circa la quantificazione si condivide la quantificazione di € 3.000,00 ritenuta congrua anche alla luce della pronuncia del 6.3.2015 del ____ che quantificava in € 30.000,00 il risarcimento in ipotesi in cui erano stati opposti plurimi divieti di finanziamento e la segnalazione appariva particolarmente grave



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

essendosi protratta per quasi quattro anni. Tutto ciò premesso e visto il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., si pongono a carico di parte soccombente le spese di lite che si liquidano come in dispositivo applicando i valori medi di cui al D.M. 55/2014.

P.Q.M.

Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: dichiara la responsabilità contrattuale della ___ di V. nel rapporto intercorso con i signori ___ e ___ e, per l'effetto, condanna la ___ di V. al risarcimento dei danni sofferti nella complessiva somma di € 43.160,00 determinata come in parie motiva;

condanna la parte convenuta ___ di V. a rimborsare alla parte attrice ___ e ___ le spese di lite, che si liquidano in € 7.254,00 a titolo di compenso, oltre i.v.a. e c.p.a.

Verona, 8.3.2016