



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

## Collegio di Milano

composto dai signori:

- |  |  |
|--|--|
| - Prof. Avv. Antonio Gambaro             | Presidente (Estensore)   |
| - Prof.ssa Antonella Sciarrone Alibrandi | Membro designato dalla Banca d'Italia  |
| - Prof. Avv. Emanuele Lucchini Guastalla | Membro designato dalla Banca d'Italia  |
| - Prof. Avv. Emanuele Rimini             | Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario   |
| - Avv. Franco Estrangeros                | Membro designato Confindustria, di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato |

WINGASO.it

nella seduta del 16 settembre 2010 dopo aver esaminato:

- il ricorso e la documentazione allegata;
- le controdeduzioni dell'intermediario;
- la relazione istruttoria della Segreteria Tecnica.

FATTO

La società ricorrente - costituita nel luglio 2009 - chiede un finanziamento alla banca convenuta per l'acquisto di un immobile ad uso albergo. La richiesta riceve il "benestare" della banca in data 7 dicembre 2009. Il contratto di mutuo fondiario, con data già fissata davanti al notaio per la stipula (11 gennaio 2010), non viene firmato dalla banca per "incapienza" delle garanzie presentate.

In data 19 gennaio 2010, la ricorrente - tramite il proprio legale - chiede alla banca di addivenire tempestivamente alla stipula del contratto di mutuo per il quale in data 7 dicembre 2009 è stato formalmente deliberato il benestare. In particolare, la ricorrente rileva che la fase istruttoria è stata particolarmente lunga e defaticante in quanto la banca ha richiesto numerose garanzie per la concessione del finanziamento (*"oltre all'ipoteca sull'immobile da acquisire - come di prassi - ed alle fidejussioni personali dei soci è stata da Voi richiesta prima una garanzia da parte di [un consorzio di garanzia collettiva del settore turismo] e, poi, pure un'ipoteca su un immobile civile di proprietà di uno dei soci"*). La ricorrente rileva, inoltre, che ad esito della delibera del 7 dicembre 2009 era già stato fissato l'appuntamento per la stipula del contratto (11 gennaio 2010), poi fatto "inspiegabilmente" saltare dalla banca, nonostante l'invio al notaio della minuta (7 gennaio 2009). La ricorrente, infine, rappresenta il grave danno arrecatole dal ritardo nella concessione del finanziamento, in quanto in base all'affidamento ingenerato dall'andamento delle trattative, ha assunto impegni con il promittente acquirente e con tutta un'altra serie di soggetti (professionisti, fornitori, ecc...) per l'avvio dell'attività alberghiera.

Con una prima lettera datata 19 gennaio 2010 la banca comunica *tout court* alla ricorrente che *"ha assunto la determinazione di non procedere al perfezionamento dell'operazione di mutuo ipotecario fondiario"*. Successivamente, con fax del 27 gennaio 2010 la banca



rigetta ogni addebito circa la mancata stipulazione del contratto di mutuo, evidenziando che a causa della inesattezza delle informazioni fornite dalla società sui beni offerti in garanzia nonché su quelli indicati nel piano finanziario allegato alla richiesta di mutuo la trattativa intrapresa non è potuta andare a buon fine. In particolare, sia per l'appartamento su cui andava iscritta ipoteca di 1° grado sia per gli altri due immobili che dovevano essere venduti per recuperare liquidità era necessaria un'autorizzazione da parte del Giudice Tutelare. La banca evidenzia, infine, che tali sopravvenienze - palesate al ricorrente in un incontro tenutosi in data 16 gennaio 2010 - hanno determinato una revisione delle valutazioni iniziali. La banca, comunque, conscia "*dell'importanza che l'operazione riveste*" per la ricorrente esprime la volontà di impegnarsi presso Istituti terzi con essa convenzionati per agevolare il buon esito dell'operazione di finanziamento.

Con lettera del 28 gennaio 2010 la ricorrente - tramite il proprio legale - rileva che la mancata conclusione del contratto è dipesa da esclusiva ed ingiustificata volontà della banca; l'interessata, infatti, evidenzia che la delibera di approvazione del finanziamento non fa riferimento alcuno alla vendita di due immobili quale condizione per la conclusione del contratto. La ricorrente, poi, conferma la piena sussistenza delle garanzie a cui si è impegnata. Nell'evidenziare le conseguenze dannose provocate dal comportamento della banca, la ricorrente chiede nuovamente la stipula del contratto.

Il 19 febbraio 2010 la ricorrente - tramite il proprio legale - invia un esposto a varie autorità (Banca d'Italia; Ministero dell'Economia e delle Finanze; Ministero dello Sviluppo Economico; Regione Veneto; ABI; Confidi nel settore del turismo) e agli esponenti aziendali della banca, i cui contenuti sono sostanzialmente replicati nel ricorso all'ABF. La banca riscontra tale lettera il 16 marzo 2010 evidenziando che ad esito di "*un'attenta analisi della vicenda fattuale, non emergono profili di responsabilità nel [proprio] comportamento*".

Nel ricorso all'ABF, preliminarmente, viene rappresentato che la società ricorrente è stata costituita nel 2009 dai due soci (coniugati) con la finalità di svolgere attività nel settore alberghiero sul litorale veneziano. A tal fine a settembre 2009 la società ha individuato un immobile adeguato ad un prezzo competitivo sul mercato (€ 1.180.000) e ha preso contatto informalmente con la banca convenuta per ottenere il finanziamento necessario all'acquisto. In considerazione della riscontrata disponibilità della banca è stata formalizzata la richiesta di mutuo (€ 1.230.000) accludendo tutta la documentazione necessaria ad istruire la pratica. In particolare, la società ha consegnato alla banca un *Business Plan* nel quale sono state illustrate le caratteristiche dell'iniziativa imprenditoriale, i *curricula* dei soci, gli interventi sull'immobile ed il piano finanziario. La società rileva che la banca ha chiesto il rilascio "*d'importanti*" garanzie per la concessione del finanziamento: fideiussione omnibus da parte di entrambi i soci per € 1.845.000 ciascuno; ipoteca sull'acquisendo immobile ad uso albergo; ipoteca su un immobile di proprietà di uno dei due soci gravato da usufrutto di entrambi i genitori; fideiussione da parte di un consorzio di garanzia collettiva del settore turismo. La banca, inoltre, per assicurarsi che l'iniziativa imprenditoriale partisse disponendo della liquidità necessaria per lo *start up* ha chiesto un aggiornamento del *Business Plan* con la vendita di immobili di proprietà dei soci. La ricorrente rileva che tali atti sono stati disposti dai soci, dandone prova alla banca, e che tutte le garanzie richieste sono state tempestivamente fornite. In particolare, la società evidenzia che per quanto concerne il consenso degli usufruttuari alla concessione di ipoteca, il socio nudo proprietario - alla data prevista per la stipula del contratto - aveva ottenuto procura dalla madre e avviato lo specifico procedimento davanti al Giudice Tutelare per la quota di spettanza del padre, sottoposto ad amministrazione di sostegno.



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

In merito, la ricorrente sottolinea che *“il valore della quota del diritto di usufrutto condiviso in capo al padre (...) era pari al 15% del valore totale dell'immobile da ipotecarsi e, pertanto, assolutamente ininfluente rispetto alle esigenze di garanzia manifestate dalla banca”*, specificando che *“quest'ultima marginale garanzia richiedeva ovviamente un iter più lungo, peraltro mai sottaciuto alla banca, abbisognando di un placet giudiziale”*.

A conferma dell'affidamento circa l'oramai prossima conclusione dell'accordo, la ricorrente richiama: a) la delibera di benestare assunta dalla banca il 1° dicembre 2009; b) la fissazione della data per la firma del contratto davanti al notaio (11 gennaio 2010) con invio allo stesso, pochi giorni prima (7 gennaio 2010), della minuta e della conferma della presenza di un delegato della banca; c) l'attivazione da parte dei soci per ottenere il rilascio delle garanzie da parte di terzi.

La ricorrente evidenzia, inoltre, che in data 16 gennaio 2010 è venuta meno anche la condizione addotta dalla banca per lo slittamento della data fissata per la conclusione del contratto (mancata tempestiva conclusione del procedimento avviato davanti al Giudice Tutelare) in quanto l'usufruttuario sottoposto ad amministrazione di sostegno in tale data è deceduto. Lo stesso giorno, però, la banca, in un incontro tenuto presso una propria dipendenza, ha rappresentato al ricorrente di non poter addivenire, comunque, alla stipula del contratto in quanto *“era improvvisamente cambiata la propria situazione”*.

La società evidenzia, quindi, che il rifiuto della banca di concludere il contratto è del tutto ingiustificato e *“bene si accomoda nel campo della mala fede contrattuale”*, considerando che in ragione dell'affidamento prodotto dall'andamento delle trattative, la stessa ha concentrato le stesse nei confronti di un solo intermediario; ha acquistato beni e suppellettili necessari all'avvio dell'attività alberghiera; ha sostenuto i costi necessari per la programmata apertura dell'albergo a partire dalla stagione estiva 2010; ha sopportato la risoluzione del preliminare di vendita per l'acquisto dell'immobile.

La ricorrente, pertanto, nell'evidenziare l'illegittimità del comportamento tenuto dalla convenuta alla luce - nell'ordine - del suo statuto, del suo codice etico (28 gennaio 2008), della sua carta dei valori, della Costituzione e della legislazione bancaria, ne reclama la *culpa in contrahendo* in quanto ha *“fatto impegnare la controparte in fior fiore di garanzie e attività prodromiche, e poi, come se nulla fosse, e con la più grande naturalezza di questo mondo, ha negato il mutuo promesso e già deliberato”*. La ricorrente rileva, inoltre, che la banca con il suo comportamento ha sostanzialmente indotto i soci a vendere due immobili di proprietà per reperire liquidità e ha ingenerato un affidamento tale da determinare gli stessi ad intraprendere le attività e gli acquisti necessari per l'avvio dell'attività alberghiera. Con il ricorso la ricorrente lamenta anche l'iscrizione dei nominativi dei soci nella Centrale di Allarme Interbancaria.

Ciò considerato la ricorrente chiede all'ABF:

- l'accertamento della *“lesione del diritto di accesso al credito e alla prosecuzione delle trattative secondo buona fede”*;
- la condanna della convenuta al risarcimento del danno pari a € 195.155,49 oltre interessi o alla somma dal Collegio ritenuta più equa.

L'intermediario ha presentato le controdeduzioni con PEC tramite il Conciliatore Bancario il 26 maggio 2010.

In via preliminare, la banca convenuta eccepisce la competenza per materia e per valore dell'ABF. In particolare, la banca reclama: a) l'incompetenza del Collegio in materia di responsabilità precontrattuale per eccezionalità della normativa di riferimento, non suscettibile d'interpretazione estensiva (*“l'eccezionalità e la specialità della normativa che*



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

*disciplina la materia e non può pertanto estendersi ex art. 14 preleggi ad ipotesi non previste dal combinato disposto della legge 28.12.2005 n. 262, della delibera del CICR 275/2008 e della circolare 18.6.2009"); b) l'eccedenza del valore della controversia rispetto al limite normativo dei 100.000 euro ("le domande (...) per lo stesso importo richiesto a titolo di danni nonché per il valore del contratto di mutuo rifiutato, eccedono i poteri cognitivi dello stesso ABF").*

La convenuta, inoltre, rileva l'improcedibilità della domanda in ragione della ricezione degli allegati al ricorso in un momento successivo alla notifica dello stesso.

Per quanto concerne il merito della controversia, la convenuta rivendica la correttezza del proprio comportamento, in quanto il recesso dalle trattative avviate con la ricorrente e il conseguente rifiuto di stipulare il contratto di finanziamento trovano giustificazione nella condotta tenuta dalla ricorrente stessa (*"alla luce dei comportamenti fattuali della richiedente e delle errate e/o omesse prospettazioni"*).

La banca rappresenta, infatti, che, in occasione dell'apertura di un conto corrente (8 settembre 2009), uno dei soci della ricorrente ha chiesto verbalmente la disponibilità della stessa ad un'operazione di mutuo per l'acquisto di un immobile ad uso albergo.

Successivamente (21 ottobre 2009), la convenuta viene contattata da un consorzio di garanzia collettiva del settore turismo, cui la società ricorrente si è iscritta. In particolare, la banca afferma che, invitata da tale consorzio ad assistere alla delibera di concessione della garanzia sussidiaria a favore della ricorrente, si è vista consegnare la richiesta da questa presentata, *"già predisposta e non preconcordata"*, corredata di tutte le informazioni sul finanziamento (importo del mutuo per € 1.230.000, garanzie personali dei soci, garanzie reali) e con indicazione della banca *"come potenziale Istituto erogante"*. In data 27 ottobre 2009 la convenuta, quindi, riceve dal consorzio la delibera di rilascio della garanzia sussidiaria.

La banca afferma che, solo a seguito di tale comunicazione, ha dato avvio alla fase istruttoria con incarico ad un professionista di procedere alla stima degli immobili offerti in garanzia dalla società per ottenere il finanziamento (acquisendo albergo e appartamento di proprietà personale di uno dei soci). La relazione di stima viene consegnata il 2 novembre 2009 con *"indicazioni particolarmente striminzite"* per un valore di € 1.250.000 per l'albergo e € 280.000 per l'appartamento. A seguito della produzione del contratto preliminare e della suddetta perizia, la banca acquisisce la richiesta di concessione del finanziamento da parte della ricorrente (1° dicembre 2009); in tale richiesta è specificato che l'ipoteca sull'appartamento sarebbe stata rilasciata dal socio quale nudo proprietario e dai suoi genitori quali usufruttuari. La banca conferma che sulla richiesta di finanziamento avanzata dalla ricorrente è stato deliberato il benestare per una somma pari a € 1.230.000 nel presupposto che – come prospettato nel *Business Plan* – l'attività alberghiera fosse avviata per l'inizio della stagione estiva 2010 (l'acquisto dell'immobile doveva perfezionarsi entro la fine di dicembre 2009). La convenuta evidenzia, quindi, che nel corso del mese di dicembre *"su segnalazione informale del notaio"* viene a conoscenza dell'impossibilità per uno degli usufruttuari di prestare il consenso all'iscrizione di ipoteca, in quanto soggetto ad amministrazione di sostegno. La banca, peraltro, rileva che il socio nudo proprietario, pur rivestendo la qualifica di curatore, ha sottaciuto tale condizione. La convenuta afferma, inoltre, che, a causa di tale sopravvenienza, l'operazione di finanziamento – già prevista per il 23 dicembre 2009 – slitta, mettendo a rischio il rispetto dei termini per l'avvio dell'attività alberghiera (maggio 2010). La banca evidenzia, poi, che il rispetto delle scadenze è fondamentale per l'introito della liquidità necessaria a pagare le rate del mutuo (l'albergo, infatti, lavora soltanto nella stagione estiva). Il 30 dicembre 2009 la banca riceve copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare alla concessione di garanzia sull'usufrutto



per il 50% - *“il che non era in linea con le ipotesi concordate e con quanto richiesto al [consorzio] per l’operatività della propria garanzia”* - e copia della relazione notarile. Al manifestarsi di tali sopravvenienze, la convenuta rileva di aver manifestato verbalmente, fin da subito, i propri dubbi sul buon esito dell’operazione di finanziamento. Nonostante ciò, la banca ha comunque trasmesso al notaio la minuta di contratto (7 gennaio 2010) in quanto il socio nudo proprietario aveva assicurato di poter ottenere in tempi brevissimi il consenso del Giudice Tutelare per l’ipoteca sull’intero usufrutto. La banca, quindi, evidenzia di aver fatto presente, nel fissare la data dell’11 gennaio 2010 per la stipulazione del contratto, che tale data non poteva essere ulteriormente differita.

La convenuta, infine, rileva che, avendo saputo informalmente dal notaio del diniego del Giudice Tutelare all’ampliamento della garanzia, ha deciso di recedere dall’operazione già deliberata per variazione delle condizioni iniziali: *“Veniva allora rivista la disponibilità all’operazione alla luce di tale insieme di difficoltà, di tali omissive dichiarazioni, di una situazione economica sempre più incerta (...), di una tempistica non più adeguata al programmato inizio dell’attività stagionale alberghiera ed alla necessaria liquidità per il rientro del finanziamento”*. La banca evidenzia, inoltre, che la volontà di recedere dall’operazione di finanziamento - formalmente comunicata con lettera del 19 gennaio 2010 - è stata riferita alla ricorrente in un incontro svoltosi il 15 gennaio 2010 e non il 16 gennaio 2010, come erroneamente comunicato al legale della società.

La banca contesta, poi, la marginalità della questione relativa alla garanzia su tutto il diritto di usufrutto rispetto alla decisione di concludere il contratto di mutuo: *“una cosa è chiedere la vendita coattiva dell’intera proprietà del bene, ben altra cosa invece è la vendita della sola nuda proprietà di un bene specie quando l’usufrutto non può neppure essere oggetto di divisione e che un tanto non solo costituiva una sensibile diminuzione della garanzia patrimoniale offerta dal debitore e dai suoi garanti ma soprattutto faceva divenire anche inoperante la garanzia sussidiaria del [consorzio] atteso che non sarebbero state neppure rispettate le condizioni di operatività imposte dall’ente stesso”*.

Alla luce delle vicende occorse, quindi, la banca rivendica la legittimità del recesso.

Sotto il profilo più squisitamente giuridico, la convenuta osserva che si ha responsabilità precontrattuale soltanto quando *“l’interruzione delle trattative risulti priva di ogni ragionevole giustificazione così da sacrificare arbitrariamente il logico affidamento che la controparte possa aver fatto sulla conclusione del contratto tenuto conto del modo, della durata e dello stato delle trattative [stesse]”* e che, comunque, un eventuale risarcimento del danno è limitato all’interesse negativo ex art. 1337 c.c. Entrambi gli elementi non risultano provati dalla ricorrente.

Tutto ciò considerato, la banca chiede all’ABF di voler dichiarare il ricorso inammissibile e, in subordine, infondato.

## DIRITTO

Preliminarmente, vanno esaminate le eccezioni di improcedibilità sollevate dalla resistente.

La prima attiene al fatto che la documentazione sarebbe stata inviata successivamente al ricorso. Nei limiti in cui è comprensibile tale eccezione non configura un caso di improcedibilità sia perché manca il riferimento alla norma violata che comminerebbe tale sanzione procedimentale, sia perché la documentazione speculare era comunque in possesso della banca.



La seconda eccezione attiene alla domanda risarcitoria dispiegata dalla società ricorrente, la quale supera l'ammontare previsto dalla normativa istitutiva dell'ABF che limita la cognizione del medesimo alle controversie di valore non superiore ad euro 100.000,00.

Invero, la ricorrente ha indicato come ammontare del danno di cui chiede il risarcimento la somma di euro 195.155,49 oltre interessi o la somma dal Collegio ritenuta più equa.

Come è noto, secondo le Disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari emanate dalla Banca d'Italia il 18.6.09 e successivamente modificate, Sezione I, par. 4 (Ambito di applicazione oggettivo): *"All'ABF possono essere sottoposte tutte le controversie aventi ad oggetto l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà, indipendentemente dal valore del rapporto al quale si riferiscono. Se la richiesta del ricorrente ha ad oggetto la corresponsione di una somma di denaro a qualunque titolo, la controversia rientra nella cognizione dell'ABF a condizione che l'importo richiesto non sia superiore a 100.000 euro"*.

Nel proporre la propria istanza risarcitoria, la ricorrente ha sostanzialmente formulato una domanda alternativa in cui chiede il ristoro dei danni asseritamente patiti indicando una somma ben superiore al limite di euro 100.000, o, alternativamente, la somma che il Collegio possa giudicare equa. Il carattere indeterminato della domanda alternativa,

tuttavia, non fa venire meno il valore della controversia indicato nella prima. Correttamente in giurisprudenza si afferma che, ai fini della competenza per valore nelle cause per pagamento di somme di denaro, deve aver luogo a quanto in concreto è richiesto dalle parti (Cass. civ. sez. I, 21 gennaio 2005, n. 1338; Cass. civ. sez. lav., 14 maggio 2004, n. 9251). Nel caso dell'ABF il limite per valore è questione che attiene all'ambito della sua giurisdizione e si collega alla sua natura e funzioni, sicché è escluso che esso possa prendere in esame domande esorbitanti dal limite suddetto semplicemente riducendo l'importo della somma di cui ordina la restituzione o comunque l'accredito al cliente.

In relazione alla domanda risarcitoria l'eccezione della banca resistente è quindi fondata.

La prima, distinta domanda della ricorrente si porta, però, sull'accertamento della violazione da parte della banca degli obblighi di buona fede precontrattuale, ovvero, il che è lo stesso essendo il diritto soggettivo il correlativo di un obbligo altrui, sull'accertamento dei suoi diritti ad una leale trattativa.

Al riguardo conviene puntualizzare che nel caso concreto la problematica della buona fede precontrattuale emerge nella classica configurazione d'interruzione ingiustificata delle trattative quando dal loro svolgimento poteva insorgere un ragionevole affidamento ad una conclusione del contratto. L'ampliamento degli obblighi di buona fede contrattuale ex art. 1337 c.c. ai doveri di lealtà complessiva che è stato il punto di arrivo di una importante evoluzione giurisprudenziale, rimane, perciò, estraneo alla problematica in esame.

Ciò non esime, però, dal riconoscere che la buona fede precontrattuale ha la medesima consistenza della buona fede contrattuale, e che, quindi, essa si atteggia come un impegno od obbligo di solidarietà, che impone a ciascuna parte di tenere quei comportamenti che, a prescindere da specifici obblighi contrattuali e dal dovere del *neminem laedere*, senza rappresentare un apprezzabile sacrificio a suo carico, siano idonei a preservare gli interessi dell'altro (Cass. n. 264/2006; n. 13345/2003). In questo senso il collegamento tra la buona fede civilistica ed il dovere inderogabile di solidarietà di cui all'art. 2 Cost., si pone in funzione di garanzia del giusto equilibrio degli opposti interessi (Cass. S.U. 15 novembre 2007 n. 23726) che deve esser preservato sin dalla fase dei contatti prenegoziali.



Richiamato ciò, si deve rimarcare come le ragioni invocate dalla banca per disdire all'ultimo momento l'appuntamento fissato avanti notaio per la stipulazione del contratto in forma di atto pubblico, non paiono congruenti con la sovraccennata nozione di buona fede. Ciò sotto due profili convergenti.

Da un lato, la presenza di un ostacolo formale al perfezionamento degli atti di disposizione su un appartamento di proprietà di uno dei soci non poteva incidere in modo significativo sull'equilibrio economico dell'affare. Tale affare, infatti, si sostanziava nell'erogazione di un credito garantito. Ora è pacifico che le garanzie offerte dei potenziali mutuatari a prescindere da quella relativa all'appartamento di cui sopra, erano le seguenti: fideiussione omnibus da parte di entrambi i soci per € 1.845.000 ciascuno; ipoteca sull'acquisendo immobile ad uso albergo; fideiussione da parte di un consorzio di garanzia collettiva del settore turismo. L'ostacolo fatto valere dalla banca, relativamente alla concessione di ipoteca sulla nuda proprietà dell'appartamento in questione, ossia l'autorizzazione del giudice tutelare in presenza di una amministrazione di sostegno, aveva poi carattere evidentemente transitorio ed anche per questa ragione si palesava come inidoneo ad alterare in modo significativo l'equilibrio economico dell'affare. Sempre sotto il medesimo profilo è da osservare come siano poco convincenti le ulteriori ragioni addotte dalla resistente, la quale avanza l'ipotesi che il consorzio di garanzia collettiva potesse invocare il mancato perfezionamento dell'ipoteca sull'appartamento al momento della stipula del contratto di finanziamento per sottrarsi alle proprie obbligazioni fideiussorie ed anche i dubbi insorti all'interno della banca circa la possibilità di rispettare la tempistica del programma di investimento sottostante al finanziamento, il quale prevedeva secondo il *Business Plan*, giustamente preteso dalla banca, che l'attività alberghiera iniziasse nell'estate dell'anno 2010.

Al riguardo, è solo da richiamare quanto sopra esposto circa l'ininfluenza della tempestiva iscrizione di ipoteca sull'usufrutto di un appartamento in relazione all'equilibrio economico dell'affare, per concludere che se l'invocazione di tale circostanza da parte della banca sia di cavillesco; il timore che la stessa circostanza potesse essere invocata dal consorzio di garanzia collettiva per sottrarsi alle proprie obbligazioni diviene un cavillo ipotetico di secondo grado. Ma, cavillosità e buona fede non sono concetti gemelli, anzi!

Le apprensioni che la resistente enuncia essere cresciute nel suo seno circa la realistica possibilità di rispettare il *Business Plan* che prevedeva l'inizio delle attività alberghiere nella estate successiva, possono essere considerate credibili; solo che in una prospettiva di buona fede, ossia nella prospettiva di una condotta orientata a farsi carico anche degli interessi dell'altro, ciò avrebbe dovuto indurre la banca ad accelerare il perfezionamento degli atti e non a rallentarli manifestando più compiute esigenze, come invece è accaduto. Sotto il secondo profilo, è da considerare come proprio alla luce della circostanza da ultimo richiamata, e ben nota alla banca perché compresa nel *Business Plan* che le era stato sottoposto, ossia il fatto che i soggetti finanziati dovevano iniziare l'attività alberghiera nella estate immediatamente successiva, non poteva essere ignorato dalla banca stessa che i potenziali mutuatari erano nella necessità di anticipare al massimo la conclusione dei contratti necessari all'avvio di una impresa alberghiera: ordinare gli arredi necessari; consultare architetti ed altri professionisti, etc. Pur ammettendo che la banca non avesse contezza esatta dell'onerosità degli impegni assunti dai ricorrenti era tuttavia ben chiaro ad essa che anche il solo interesse negativo della sua controparte contrattuale non era affatto bagatellare e, perciò, andava tutelato in bilanciamento con il proprio interesse.

In simile contesto il Collegio, alla luce del richiamato insegnamento giurisprudenziale, non può che accertare e dichiarare, come da espressa domanda della ricorrente, la violazione dei doveri di buona fede precontrattuale, di cui all'art. 1337 c.c., da parte dell'intermediario.



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

**P.Q.M.**

**Il Collegio accoglie il ricorso nella parte relativa alla domanda di accertamento di violazione degli obblighi di buona fede precontrattuale. Dichiaro non ricevibile la domanda del risarcimento del danno.**

**Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00 quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente la somma di € 20,00 quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
ANTONIO GAMBARO

II CASO.it