APPROFONDIMENTO CIVILE

Banca responsabile se non concede il mutuo a trattativa avanzata (Cass. n. 27262/2023)

Data pubblicazione: 08/05/2024

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

Una Banca può essere dichiarata responsabile per la mancata erogazione di un finanziamento o di un mutuo fondiario?

Secondo la Cassazione, che con la sentenza n. 27262/2023 aderisce ad un orientamento consolidato, si, in particolare per violazione degli obblighi di correttezza e di buona fede nella fase delle trattative pre/negoziali.

Sia chiaro, la Banca è libera, e tale resta, di concedere o meno il mutuo, ma se ingenera nel richiedente, con la condotta dei propri rappresentanti, l'affidamento, o anche la convinzione, di ottenerlo, e poi non lo delibera, magari senza giustificato motivo, è assolutamente responsabile.

I PRESUPPOSTI PER AFFERMARE LA RESPONSABILITA' DELL'ISTITUTO BANCARIO.

Come da elaborazione giurisprudenziale[1], affinchè possa essere dichiarata la responsabilità dell'istituto bancario devono sussistere le seguenti condizioni:

- le trattative devono essere in stato avanzato, tale da produrre nel richiedente un ragionevole affidamento;

- l'istituto di credito non deve avere un valido motivo per giustificare la mancata concessione;

- anzi, la mancata concessione deve essere acausale, se non addirittura arbitraria, lesiva delle legittime aspettative del richiedente.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

IL CASO DI SPECIE

Nel **caso di specie** – nel quale è stata ritenuta sussistente la responsabilità della Banca - un soggetto aveva acquistato cinque appartamenti, accollandosi il relativo mutuo, basandosi sulle rassicurazioni dei funzionari dell'istituto di credito, i quali erano presenti anche durante la stipulazione del preliminare di compravendita presso il notaio. Tuttavia, dopo la conclusione dell'operazione immobiliare, la banca non aveva erogato il finanziamento promesso, senza fornire una ragione valida per tale decisione.

NOTE

[1] Sul punto si richiama Cass. n. 7768/2007.

Avv. Michelealfredo Chiariello Iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani e presidente della Camera dei Giuslavoristi di Trani. Patrocinante in Cassazione e Giurista Ambientale. Opera in tutti i rami del diritto, sia in ambito giudiziale che stragiudiziale. Collabora con le più importanti piattaforme giuridiche online, oltre ad essere autore di numerosi articoli ivi pubblicati. Ideatore e responsabile dei siti www.avvmichelealfredochiariello.it e www.studiolegalechiariello.it, nonchè ideatore e fondatore del progetto giuridico "Il periscopio del diritto", di cui è autore e responsabile.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati