

R.G.N. 71/2019



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI PISA
Sezione Unica Civile

in composizione monocratica, nella persona del Giudice Dott.ssa Giulia Tavella, assegnataria del fascicolo con provvedimento del 21/5/2024, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al R.G. n. 71/2019 promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
entrambi rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED]

- attori

contro

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

- convenuta

e

[REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv. David Giuseppe Apolloni

- convenuta

Oggetto: azione di risarcimento del danno da responsabilità precontrattuale.

Conclusioni

per gli attori: come da memoria ex art. 183, co. 6, n. 1 c.p.c., “*accertare e dichiarare la responsabilità precontrattuale della sig.ra [REDACTED] consistita nella violazione del dovere di buona fede per aver omesso la consegna delle informative contrattuali (foglio informativo e consenso al trattamento dati personali), la consegna prima del rogito del contratto stesso e del documento di sintesi, nonché nella falsificazione delle firme dei fratelli [REDACTED] e [REDACTED] di cui alla narrativa (doc 2 citazione), nella prospettazione di un tasso euribor 3 mesi e uno spread di 1.30, nonché nella pattuizione che*



intestatarario del mutuo sarebbe stato solo il sig. [REDACTED] mentre il sig. [REDACTED] avrebbe rivestito la funzione di mero fideiussore del mutuo, condotta contraria a buona fede che ha determinato la stipula del contratto di mutuo a condizioni deteriori rispetto a quelle inizialmente prospettate, come descritte in narrativa, e pertanto condannare in solido la sig.ra [REDACTED] e [REDACTED], in qualità di incorporante di [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore degli attori della somma rappresentata dal minor vantaggio e/o aggravio economico derivante dalla stipula del contratto di mutuo a condizioni deteriori rispetto a quelle prospettate dalla [REDACTED] e derivante dalla cointestazione anche al sig. [REDACTED] del mutuo e del bene immobile, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data della domanda al saldo effettivo o della somma maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa. Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa”, in via istruttoria, insiste nella richiesta di c.t.u. formulata nella propria memoria ex art. 183, co. 6, n. 2 c.p.c.;

per la convenuta [REDACTED]: come da comparsa di costituzione e risposta, “in via preliminare di merito: dichiarare in ogni caso prescritta la pretesa creditoria formulata con la domanda introduttiva in via di merito: respingere integralmente la pretesa risarcitoria attorea poiché infondata in fatto e diritto e comunque non provata. In ogni caso: gravare la parte attrice di spese e compensi di causa”;

per la convenuta [REDACTED]: come da memoria ex art. 183, co. 6, n. 1 c.p.c., “In via pregiudiziale e/o preliminare, Accertare e dichiarare la carenza di legittimazione passiva di [REDACTED], per i motivi di cui in narrativa. Per l’effetto estromettere la Banca dal presente giudizio. Con vittoria di spese, compenso professionale, IVA e CAP. Nel merito, In via principale, 1) Rigettare, per i motivi di cui in narrativa, ogni istanza, eccezione e domanda attorea, perché infondata in fatto e in diritto ed accertare che la [REDACTED] nulla deve agli attori [REDACTED] e [REDACTED]. Con vittoria di spese, compenso professionale, IVA e CAP del presente giudizio. In via subordinata, 2) Nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento anche parziale delle domande avversarie, escludere la sussistenza di una responsabilità solidale di [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED], dichiarando quest’ultimo tenuta in via esclusiva a risarcire i danni eventualmente accertati in favore degli attori; In via di ulteriore subordine, 3) Nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento anche parziale delle domande avversarie proposte nei confronti di [REDACTED], liquidare la minor somma che sarà ritenuta di giustizia, tenuto conto anche del concorso di colpa degli attori ex art. 1227 c.c. per i motivi esposti in narrativa”.

Motivi della decisione

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno agito nei confronti della Sig.ra [REDACTED] e di [REDACTED], chiedendo il risarcimento dei danni derivanti dalla responsabilità contrattuale dei convenuti ravvisata



nella violazione del principio di buona fede, concretizzatasi nell'omessa consegna delle informative contrattuali e nella falsificazione delle firme dei fratelli [REDACTED], condotta che aveva determinato la stipula da parte di questi ultimi di un contratto di mutuo a condizioni peggiori rispetto a quelle inizialmente prospettate.

A fondamento della propria domanda, gli attori hanno dedotto:

- nella primavera del 2007, il Sig. [REDACTED] si rivolgeva alla Sig.ra [REDACTED], agente della società finanziaria [REDACTED], operante in esclusiva per [REDACTED] e incaricata della gestione dei finanziamenti per l'agenzia immobiliare di Ponsacco a cui l'attore si era rivolto, al fine di ottenere informazioni in merito alla concessione di un mutuo destinato all'acquisto di un immobile;
- durante il primo incontro, la Sig.ra [REDACTED] forniva indicazioni di massima sulle condizioni del finanziamento, rimandando la comunicazione dei dettagli a un momento successivo;
- tuttavia, pochi giorni dopo, il Sig. [REDACTED] veniva contattato dall'agente immobiliare [REDACTED] la quale gli comunicava l'approvazione del mutuo;
- poiché fino a quel momento non aveva né sottoscritto né trasmesso alcuna documentazione alla Sig.ra [REDACTED], chiedeva di poter preventivamente verificare il tasso d'interesse applicato, ma l'agente immobiliare lo sollecitava a procedere con la stipula del preliminare, onde evitare di perdere l'opportunità d'acquisto, rassicurandolo sul fatto che *“il tasso applicato sarebbe stato l'Euribor 3 mesi + uno spread di 1,30”* (cfr. p. 2, atto di citazione);
- nel secondo incontro avvenuto in data 11/7/2007, la Sig.ra [REDACTED] presentava all'attore le specifiche del mutuo, confermando il tasso Euribor a tre mesi + spread di 1,30, nonché la possibilità di ottenere un valore superiore a quello dell'immobile (nella misura di € 140.000,00 a fronte di un costo pari a € 120.000,00), chiedendo, tuttavia, a garanzia dell'operazione, la fideiussione del fratello [REDACTED] e la sottoscrizione di una polizza assicurativa;
- il 19/7/2007, in occasione della stipula del contratto definitivo, la Sig.ra [REDACTED] non si presentava all'appuntamento e, in sua vece, interveniva la Sig.ra [REDACTED] la quale presentava un contratto di mutuo contenete condizioni economiche peggiorative rispetto a quelle precedentemente concordate: *“il tasso d'interesse era l'Eurobor 6 mesi + uno spread di 2,95 invece che di 1,30 e la somma da restituire era di circa € 1000,00 mensili anziché € 600,00 mensili”* (cfr. p. 2, atto di citazione); inoltre, i contratti prevedevano l'inserimento del Sig. [REDACTED] quale co-acquirente e parte mutuataria (doc. 1, fascicolo di parte attrice);
- a fronte delle pressioni esercitate dai venditori, del rischio di dover corrispondere il doppio della somma già versata per il preliminare, le spese di notaio e dell'agenzia immobiliare, nonché del timore di trovarsi privo di una soluzione abitativa, avendo già effettuato il trasloco nel nuovo immobile, il Sig. [REDACTED] si vedeva costretto a sottoscrivere l'atto definitivo di compravendita;



- successivamente al rogito, i fratelli [REDACTED] contestavano a [REDACTED] la difformità delle condizioni economiche applicate rispetto a quelle prospettate dalla Sig.ra [REDACTED], nonché l'intestazione congiunta dell'immobile e del mutuo;
- in risposta, la banca si giustificava deducendo di essere in possesso della documentazione sottoscritta dagli attori; tuttavia, in tale documentazione – comprendente l'informativa precontrattuale, il consenso informato e il modulo di avvenuta consegna della documentazione – risultavano apposte firme false;
- pertanto, gli attori sporgevano querela nei confronti della Sig.ra [REDACTED], la quale, al termine del procedimento penale di primo grado ove veniva svolta una perizia grafologica, veniva condannata per il reato di cui all'art. 485 c.p. (docc. 4, 5 e 6); la sentenza era poi riformata in appello poiché, a seguito delle intervenute modifiche legislative, il fatto non era più previsto dalla legge come reato (doc. 7).

Tanto premesso, gli attori hanno individuato la responsabilità precontrattuale della Sig.ra [REDACTED] i) nell'omessa consegna della documentazione informativa; ii) nella mancata trasmissione, prima del rogito, del contratto di mutuo unitamente al documento di sintesi; iii) nell'apposizione di firme false sui moduli di informativa e di consenso al trattamento dei dati personali; iv) nell'averli così costretti a stipulare un contratto a condizioni economicamente più svantaggiose.

Sulla base di tali circostanze, hanno invocato la tutela risarcitoria ai sensi dell'art. 1440 c.c., ritenendo responsabili in solido la Sig.ra [REDACTED], in qualità di agente finanziario, e [REDACTED] che aveva incorporato la [REDACTED], e quantificando il danno con riferimento: i) al differenziale tra il tasso d'interesse originariamente pattuito e quello effettivamente applicato; ii) all'onerosità derivante dall'obbligatorietà della polizza assicurativa; iii) alla cointestazione del mutuo, che aveva impedito la detrazione integrale degli interessi passivi; iv) all'impossibilità, per il Sig. [REDACTED], di beneficiare dell'esenzione IMU per l'abitazione principale.

2. Si è costituita in giudizio la Sig.ra [REDACTED], contestando quanto *ex adverso* dedotto e chiedendo il rigetto della domanda attorea. In via preliminare, la convenuta ha eccepito l'intervenuta prescrizione del diritto al risarcimento vantato da controparte; nel merito, ha contestato che le condizioni del mutuo prospettate dalla Sig.ra [REDACTED] fossero difformi da quelle successivamente applicate e che parte attrice fosse stata coartata nella decisione di sottoscrivere il contratto, avendo avuto la possibilità, messa a conoscenza delle condizioni del mutuo, di determinarsi altrimenti; infine, ha eccepito la mancata prova in ordine al *quantum* del risarcimento richiesto.

3. Si è costituita in giudizio [REDACTED], contestando quanto *ex adverso* dedotto e chiedendo il rigetto della domanda attorea. In via pregiudiziale, la convenuta ha eccepito la carenza di legittimazione passiva e, in via preliminare, l'intervenuta prescrizione del



diritto azionato; nel merito, ha dedotto che il Sig. [REDACTED] si era determinato liberamente a stipulare il contratto di mutuo, avendo avuto conoscenza delle condizioni meno favorevoli prima di sottoscrivere il definitivo; infine, ha eccepito la mancata prova in ordine al *quantum* del risarcimento richiesto.

4. La causa è stata istruita documentalmente e mediante l'escussione di testimoni; all'udienza del 24/10/2024 le parti hanno precisato le proprie conclusioni e il Giudice ha trattenuto la causa in decisione assegnando i termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

5. Va premesso che è ormai consolidato nell'elaborazione giurisprudenziale il principio della c.d. "ragione più liquida" in forza del quale è possibile invertire l'ordine logico-giuridico dei motivi dedotti in giudizio qualora vi sia un profilo di chiara ed immediata evidenza decisoria che possa assorbire l'interesse dell'intero giudizio.

È sufficiente, al riguardo, il richiamo alle motivazioni espresse dalla Suprema Corte: *"Il principio della "ragione più liquida", imponendo un approccio interpretativo con la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica, consente di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui all'art. 276 cod. proc. civ., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzata dall'art. 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre"* (Cass. civ. n. 12002/2014; conformi più di recente Cass. civ. n. 23531/2016 e Cass. civ. n. 15350/2017).

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite ha, peraltro, chiarito che proprio l'esigenza di economia processuale e di celerità della decisione consentono di attribuire prevalenza alla ragione più liquida anche rispetto a questioni processuali e di rito preliminari (*"In applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" - desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost. - deve ritenersi consentito al giudice esaminare un motivo di merito, suscettibile di assicurare la definizione del giudizio, anche in presenza di una questione pregiudiziale"*, Cass. Sez. Un. n. 9936/2014).

Ne consegue la possibilità per il giudicante di invertire l'ordine logico-giuridico delle questioni dedotte da parte opponente e, nel caso di specie, di analizzare immediatamente il merito della controversia, atteso che l'accoglimento dell'opposizione assorbe le eccezioni pregiudiziali e preliminari sollevate nelle note scritte depositate il 21/9/2022.

6. Venendo dunque al merito della controversia, la mancata prova del danno asseritamente subito dagli attori determina l'integrale rigetto della domanda proposta dai Sig.ri [REDACTED] con conseguente assorbimento di ogni altra questione pregiudiziale, preliminare e di merito.



6.1. Mette conto rammentare che nell'ipotesi di dolo incidente *ex art.* 1440 c.c., il danno risarcibile corrisponde al minor vantaggio o al maggior aggravio economico rispetto alle diverse condizioni alle quali sarebbe stato concluso il contratto in mancanza della condotta dolosa, nonché agli ulteriori pregiudizi correlati alla lesione dell'interesse positivo sotteso all'accordo, ove discendenti dalla suddetta condotta alla stregua dell'art. 1223 c.c. (Cass. civ. n. 5380/2024; v. anche Cass. Sez. Un. n. 6725/2007).

Il danno risarcibile nell'ipotesi di dolo incidente non si esaurisce nella mera considerazione del cd. interesse negativo, bensì deve estendersi ad ogni conseguenza pregiudizievole – danno emergente e lucro cessante – nei limiti in cui sia ravvisabile un rapporto di diretta consequenzialità tra la condotta del *deceptor* e gli effetti pregiudizievoli (*ex multis*, C.d.A. Venezia, 31/5/2001).

Nondimeno, anche in presenza delle presunzioni applicabili in materia di inadempimento degli obblighi informativi da parte dell'intermediario finanziario (*ex multis*, Cass. civ. n. 7932/2023), ai fini del risarcimento del danno da responsabilità precontrattuale – sia essa qualificabile come responsabilità extracontrattuale ovvero come responsabilità contrattuale da c.d. “contatto sociale” – permane in capo al danneggiato l'onere di fornire la prova del danno concretamente subito e della sua riconducibilità eziologica alla condotta ritenuta lesiva degli obblighi di correttezza e buona fede, trattandosi di tratto comune ad entrambe le forme di responsabilità.

6.2. Nel caso di specie, gli attori hanno domandato il risarcimento del danno patrimoniale in relazione alle seguenti voci: i) il differenziale tra il tasso d'interesse prospettato dalla Sig.ra [REDACTED] e quello effettivamente applicato nel contratto di mutuo e, segnatamente, la differenza tra “*il tasso d'interesse era l'Eurobor 6 mesi + uno spread di 2,95*” e quello “*Euribor 3 mesi + uno spread di 1,30*”; ii) gli oneri derivanti dall'obbligatorietà della polizza assicurativa; iii) l'impossibilità di detrarre gli interessi passivi in ragione della cointestazione del mutuo tra i fratelli [REDACTED] iv) i costi sostenuti dal Sig. [REDACTED] in conseguenza dell'impossibilità di beneficiare dell'esenzione IMU per l'abitazione principale.

6.2.1. Con riguardo alla prima voce di danno, si rileva, tuttavia, che gli attori – anche a fronte delle specifiche contestazioni di [REDACTED] (cfr. pp. 5 e 17 e ss., comparsa di costituzione) – non hanno fornito alcuna prova circa l'effettivo importo versato all'istituto di credito in esecuzione del contratto di mutuo stipulato né hanno quantificato l'ammontare del maggior esborso economico sostenuto rispetto alle condizioni più favorevoli prospettate dalla Sig.ra [REDACTED]. E ciò, sebbene una quantificazione, sia pur indicativa, avrebbe potuto agevolmente essere offerta con uno sforzo di ordinaria diligenza o mediante l'ausilio di una consulenza di parte.

Del resto, tale *deficit* probatorio –, e ancor prima, di allegazione – non può essere colmato demandando *in toto* la quantificazione al c.t.u., atteso che – come più volte chiarito dalla giurisprudenza di legittimità – “*la consulenza tecnica d'ufficio costituisce un mezzo di ausilio per il*



giudice, volto alla più approfondita conoscenza dei fatti già provati dalle parti, la cui interpretazione richiede nozioni tecnico-scientifiche, e non un mezzo di soccorso volto a sopperire all'inerzia delle parti" (ex multis, Cass. civ. n. 1266/2013; Cass. civ. n. 21487/2017).

A ciò si aggiunga che non risulta adeguatamente dimostrato neanche se e in quale misura tale pregiudizio possa essere eziologicamente riconducibile alla condotta della Sig.ra [REDACTED], difettando, in tal senso, la prova che il mutuo, alle condizioni prospettate da quest'ultima, avrebbe potuto essere effettivamente concesso dall'istituto di credito, allegazione quantomeno necessaria a fondare un nesso di causalità giuridicamente rilevante.

6.2.2. Analogamente, con riferimento agli oneri derivanti dalla sottoscrizione della polizza assicurativa, gli attori non hanno fornito alcuna indicazione in ordine alle spese concretamente sostenute né hanno quantificato l'eventuale maggior aggravio economico subito.

6.2.3. Infine, per quanto concerne i danni asseritamente derivanti dalla cointestazione dell'immobile tra i fratelli [REDACTED], l'allegazione relativa alla mancata detrazione degli interessi passivi si presenta del tutto generica e priva di supporto probatorio. Parimenti, in relazione all'IMU, non è stato dimostrato l'ammontare delle imposte effettivamente versate dal Sig. [REDACTED] né è stata fornita prova della titolarità di altri immobili che possano incidere sul regime fiscale applicabile.

6.3. Alla luce delle considerazioni esposte, la domanda attorea deve essere integralmente rigettata per difetto di prova del danno lamentato.

7. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, come da note spese depositate, congrue ai valori medi dei parametri di cui al DM 55/2014 per lo scaglione di riferimento.

p.q.m.

Il Tribunale di Pisa, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- rigetta la domanda proposta da [REDACTED] e [REDACTED];
- condanna [REDACTED] e [REDACTED] a rifondere, in solido tra loro, a [REDACTED] le spese del presente giudizio che liquida in € 7.616,00 per compensi, oltre rimborso forfetario per spese generali nella misura del 15% degli onorari, IVA e CPA come per legge;
- condanna [REDACTED] e [REDACTED] a rifondere, in solido tra loro, a [REDACTED] le spese del presente giudizio che liquida in € 7.616,00 per compensi, oltre rimborso forfetario per spese generali nella misura del 15% degli onorari, IVA e CPA come per legge.

Pisa, 24/2/2025

Il Giudice

Dott.ssa Giulia Tavella

