



## **AREA DEL DIRITTO PRIVATO**

### **CASO IN MATERIA DI**

### **“LA RESPONSABILITA’ PRECONTRATTUALE E CONNESSI ASPETTI DEONTOLOGICI”**

**27 novembre 2017**

**Relatore: avv. Antonio Lovisetto**

Foro di Padova

La società immobiliare ALFA spa intrattiene rapporti abituali con la Banca BETA e, dovendo concludere un importante acquisto immobiliare nell’ambito di un progetto di sviluppo, chiede a BETA una nuova apertura di credito fino alla concorrenza di euro 2 milioni espressamente finalizzata a tale operazione.

Il funzionario di BETA gestore della pratica, convoca più volte gli esponenti di ALFA chiedendo ed ottenendo di volta in volta dati e documenti relativi alla detta operazione immobiliare e tranquillizzando ALFA sul buon esito della richiesta.

Passano alcune settimane con diversi solleciti di ALFA alla Banca che, per mezzo del funzionario e del direttore della filiale, tranquillizza ALFA sul buon esito della pratica di finanziamento.

Dovendo concludere il contratto preliminare ALFA, preoccupata, fa intervenire il proprio Avvocato che intrattiene dei colloqui telefonici e della corrispondenza con l’Avvocato all’uopo incaricato dalla Banca, nei quali trova conferma il proseguire dell’iter deliberativo da parte di questa.

ALFA, quindi, conclude il contratto preliminare di acquisto dell’immobile versando la caparra al venditore e fissando una data di stipulazione della vendita e di pagamento del saldo prezzo piuttosto distante e compatibile con la chiusura della pratica di affidamento bancario. Per il tramite del suo Avvocato ALFA fa anche avere in via riservata al legale della Banca la copia del contratto preliminare concluso.

Dopo alcune settimane il legale della Banca comunica al legale di ALFA che gli organi deliberanti non hanno approvato la concessione dell’apertura di credito visti i rischi della



operazione, i dati di bilancio di ALFA e la sua situazione generale con il sistema bancario come desumibile dalla c.d. Centrale dei Rischi interbancaria.

ALFA chiede al proprio Avvocato un parere sulla legittimità o meno della condotta della Banca, sulle possibili azioni da proporre e sulle possibilità di ottenere un qualche risarcimento.

La Banca, avuta notizia della reazione di ALFA dal proprio legale, chiede allo stesso un parere su quali siano i rischi a cui è esposta.

\*

Si espongano:

- Le linee principali del parere dell'Avvocato di ALFA.
- Le linee principali del parere dell'Avvocato della Banca.
- I temi rilevanti sotto il profilo deontologico che potrebbero essere oggetto di trattazione negli anzidetti pareri.