Raccolta della giurisprudenza

CONCLUSIONI DELL'AVVOCATO GENERALE
MANUEL CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
presentate il 29 settembre 2022 [1]

Causa C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
contro
Verein für Konsumenteninformation

[domanda di pronuncia pregiudiziale proposta dall'Oberster Gerichtshof (Corte suprema, Austria)]

«Domanda di pronuncia pregiudiziale – Tutela dei consumatori – Contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali – Rimborso anticipato dell'importo del credito – Riduzione del costo totale del credito – Riduzione proporzionale dei costi – Riduzione dei costi che non dipendono dalla durata del contratto – Costi dovuti a terzi»

1. Il diritto del consumatore, mutuatario di un credito, di rimborsare quest'ultimo in anticipo (con riduzione degli interessi e dei costi relativi alla restante durata del contratto) è riconosciuto da anni nelle norme dell'Unione [2].

2. Tale riconoscimento riguarda sia i crediti al consumo in generale (direttiva 2008/48/CE) [3] sia, specificamente, i crediti concessi ai consumatori per beni immobili residenziali (direttiva 2014/17/UE) [4].

3. La Corte si è pronunciata in merito alle conseguenze giuridiche del rimborso anticipato del credito al consumo nella sentenza dell'11 settembre 2019 [5], in risposta ad un rinvio pregiudiziale sull'interpretazione dell'articolo 16, paragrafo 1, della direttiva 2008/48 [6].

1 Lingua originale: lo spagnolo.

2 Inizialmente è stato disciplinato dall'articolo 8 della direttiva 87/102/CEE del Consiglio, del 22 dicembre 1986, relativa al ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri in materia di credito al consumo (GU 1987, L 42, pag. 48).

3 Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori e che abroga la direttiva 87/102/CEE del Consiglio (GU 2008, L 133, pag. 66).

4 Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento (UE) n. 1093/2010 (GU 2014, L 60, pag. 34).

5 Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702; in prosieguo: la «sentenza Lexitor» o la «soluzione Lexitor»).

6 In tale rinvio, la discussione ruotava intorno a una commissione applicata ai consumatori dalle banche creditrici. La Corte ha dichiarato che, in base all'articolo 16, paragrafo 1, della direttiva 2008/48, «il diritto del consumatore alla riduzione del costo totale del credito in caso di rimborso anticipato del credito include tutti i costi posti a carico del consumatore».

4. Le viene ora chiesto di interpretare l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 in relazione ad una clausola predisposta (clausola tipo) che un istituto bancario inserisce nei suoi contratti di credito garantiti da ipoteca. Il giudice del rinvio chiede, in particolare, se debba seguire l'orientamento stabilito dalla sentenza Lexitor.

I. Contesto normativo

A. Diritto dell'Unione europea

1. Direttiva 2008/48

5. L'articolo 3, lettera g), così recita:

«Ai fini della presente direttiva si applicano le seguenti definizioni:

(…)

g) "costo totale del credito per il consumatore": tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il creditore è a conoscenza, escluse le spese notarili; sono inclusi anche i costi relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito, in particolare i premi assicurativi, se, in aggiunta, la conclusione di un contratto avente ad oggetto un servizio è obbligatoria per ottenere il credito oppure per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte».

6. Ai sensi dell'articolo 16, paragrafo 1:

«Il consumatore ha il diritto di adempiere in qualsiasi momento, in tutto o in parte, agli obblighi che gli derivano dal contratto di credito. In tal caso, egli ha diritto ad una riduzione del costo totale del credito, che comprende gli interessi e i costi dovuti per la restante durata del contratto».

2. Direttiva 2014/17

7. Sono rilevanti per il presente procedimento, in particolare, i considerando 19, 50 e 66.

8. L'articolo 4 contiene le seguenti definizioni ai fini di detta direttiva:

«(…)

13) "costo totale del credito per il consumatore": il costo totale del credito per il consumatore quale definito all'articolo 3, lettera g), della direttiva 2008/48/CE, inclusi i costi della valutazione dei beni se tale valutazione è necessaria per ottenere il credito ma esclusi i costi di registrazione fondiaria per il trasferimento della proprietà del bene immobile. Sono escluse eventuali penali pagabili dal consumatore per la mancata esecuzione degli obblighi stabiliti nel contratto di credito;

(...)

15) "tasso annuo effettivo globale" (TAEG): il costo totale del credito per il consumatore espresso in percentuale annua dell'importo totale del credito, se del caso includendo i costi di cui all'articolo 17, paragrafo 2, che corrisponde, su base annua, ai valori attualizzati di tutti gli impegni (prelievi, rimborsi e oneri) futuri o esistenti pattuiti dal creditore e dal consumatore;

(…)».

9. L'articolo 25 dispone quanto segue:

«1. Gli Stati membri assicurano che il consumatore abbia il diritto di adempiere in tutto o in parte agli obblighi che gli derivano da un contratto di credito prima della scadenza di tale contratto. In tal caso, il consumatore ha diritto ad una riduzione del costo totale del credito al consumatore, che riguarda gli interessi e i costi dovuti per la restante durata del contratto.

2. Gli Stati membri possono provvedere affinché l'esercizio del diritto di cui al paragrafo 1 sia soggetto a determinate condizioni. Tra queste condizioni possono figurare restrizioni temporali sull'esercizio del diritto, un trattamento diverso a seconda del tipo di tasso debitore o del momento in cui il consumatore esercita il diritto, o restrizioni relative alle condizioni alle quali il diritto può essere esercitato.

3. Gli Stati membri possono prevedere che il creditore abbia diritto, laddove giustificato, ad un indennizzo equo e obiettivo per gli eventuali costi direttamente connessi al rimborso anticipato, ma non impongono una sanzione penale al consumatore. A tale riguardo, l'indennizzo non è superiore alla perdita economica sofferta dal creditore. Nel rispetto di tali condizioni, gli Stati membri possono prevedere che l'indennizzo non possa superare un determinato livello o sia consentito soltanto per un certo periodo.

(...)

5. Se il rimborso anticipato cade in un periodo per il quale il tasso debitore è fisso, gli Stati membri possono prevedere che l'esercizio del diritto di cui al paragrafo 1 sia subordinato all'esistenza di un interesse legittimo del consumatore».

B. Diritto nazionale

10. L'articolo 20 dell'Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (legge sul credito ipotecario e immobiliare)[7], rubricato «Rimborso anticipato», nella versione in vigore fino al 31 dicembre 2020, prevedeva quanto segue:

«1. Il mutuatario ha diritto, in qualsiasi momento, di rimborsare parzialmente o integralmente l'importo del credito prima della scadenza del periodo stabilito. Il rimborso anticipato dell'intero importo del credito, maggiorato degli interessi, è considerato come risoluzione del contratto di credito. In caso di rimborso anticipato del credito, gli interessi dovuti dal mutuatario sono ridotti in funzione della riduzione del debito residuo ed eventualmente in funzione della conseguente riduzione della durata del contratto. I costi dipendenti dalla durata del contratto sono ridotti proporzionalmente».

[7] Del 26 novembre 2015 (BGBl. I n. 135/2015). Il testo è stato modificato dal Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (legge federale che modifica la legge sul credito al consumo e la legge sul credito ipotecario e immobiliare), del 5 gennaio 2021 (BGBl. I n. 1/2021).

II. Fatti, procedimento e questione pregiudiziale

11. La UniCredit Bank Austria AG (in prosieguo: la «UniCredit») utilizza nei suoi contratti di credito garantiti da ipoteca, rivolti ai consumatori, moduli che prevedono il diritto al rimborso anticipato del credito con riduzione degli interessi dovuti e dei costi dipendenti dalla durata del contratto.

12. I contratti contengono la seguente clausola tipo: «si precisa che le spese di gestione indipendenti dalla durata del contratto non vengono rimborsate, neppure proporzionalmente».

13. Il Verein für Konsumenteninformation (in prosieguo: il «VKI») è un'associazione per la tutela degli interessi dei consumatori che ha citato in giudizio la UniCredit dinanzi allo Handelsgericht Wien (Tribunale di commercio di Vienna, Austria), chiedendone la condanna a cessare l'utilizzo di tale clausola.

14. Il giudice di primo grado ha respinto tale domanda. L'Oberlandesgericht Wien (Tribunale superiore del Land, Vienna, Austria) per contro ha ammesso l'appello del VKI e ha accolto le conclusioni del ricorso.

15. L'Oberster Gerichtshof (Corte Suprema, Austria) deve pronunciarsi sul ricorso interposto dalla UniCredit avverso la sentenza di appello con cui essa chiede che sia ripristinata la sentenza di primo grado. Prima di farlo, detto giudice sottopone alla Corte la seguente questione pregiudiziale:

«Se l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17/UE (...) debba essere interpretato nel senso che esso osti a una normativa nazionale che prevede, in caso di esercizio del diritto del mutuatario di rimborsare parzialmente o integralmente l'importo del credito prima della scadenza del periodo stabilito, che gli interessi dovuti dallo stesso mutuatario e i costi dipendenti dalla durata del contratto siano ridotti proporzionalmente, mentre una simile disposizione non è prevista per i costi che non dipendono da tale durata».

III. Procedimento dinanzi alla Corte

16. La domanda di pronuncia pregiudiziale è pervenuta presso la cancelleria della Corte il 9 settembre 2021.

17. Hanno presentato osservazioni scritte il VKI, la UniCredit, il governo italiano e la Commissione europea.

18. Il 7 luglio 2022 si è tenuta un'udienza alla quale hanno partecipato il VKI, la UniCredit, il governo tedesco, il governo italiano e la Commissione.

IV. Analisi

A. Considerazioni preliminari

19. La prima direttiva in materia di credito al consumo risale al 1987. Essa escludeva dal proprio ambito di applicazione i contratti di credito destinati all'acquisto o alla conservazione di diritti di proprietà su un terreno o un immobile costruito o da costruirsi, nonché al restauro o al miglioramento di un immobile in quanto tale. Solo alcune delle sue disposizioni erano applicabili ai contratti di credito garantiti da ipoteca su un bene immobile che, eccezionalmente, non fossero già esclusi da tale previsione.

20. Quasi trent'anni dopo, la direttiva 2014/17 istituisce (parzialmente) un quadro normativo comune per i contratti di credito al consumo garantiti da ipoteca o da altro tipo di garanzia comparabile su beni immobili residenziali.

21. La disciplina separata di questi ultimi contratti viene generalmente spiegata con le differenze tra i mercati del credito al consumo e quelli del credito per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo. Vengono inoltre evidenziate le disparità esistenti tra le tecniche di ciascuna categoria di credito e le garanzie consuete nell'uno e nell'altro.

22. Nonostante tali differenze, varie disposizioni della direttiva 2014/17 sono state redatte dal legislatore sulla base della direttiva 2008/48. In alcuni casi, esso si è semplicemente limitato ad inserire nella prima un rinvio alla seconda, oppure ha introdotto precisazioni e chiarimenti [8].

23. Un aspetto comune ad entrambe le direttive, già presente nella direttiva 87/102, è il diritto del consumatore di rimborsare anticipatamente il credito. In tutti e tre gli strumenti, tale diritto si accompagna a quello di ottenere la riduzione del costo totale del credito, che:

– doveva essere equa, ai sensi della direttiva 87/102 (articolo 8);

– deve comprendere «gli interessi e i costi dovuti per la restante durata del contratto» (articolo 16, paragrafo 1, della direttiva 2008/48 e articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17).

24. La Corte si è pronunciata sulla nozione di «costo totale del credito per il consumatore» in materia di credito al consumo [9]. Nella sentenza Lexitor ha interpretato, come ho già anticipato, la riduzione di tale costo in conseguenza dell'adempimento anticipato degli obblighi derivanti dal contratto di credito, consentita dall'articolo 16, paragrafo 1, della direttiva 2008/48.

[8] Tale è il caso della definizione del «costo totale del credito per il consumatore» di cui all'articolo 4, punto 13 e del «costo totale del credito al consumatore» di cui all'articolo 25, paragrafo 1.

[9] Inter alia, nelle sentenze del 26 febbraio 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127), del 3 settembre 2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 e C-252/19, EU:C:2020:631), e del 16 luglio 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

25. Per rispondere alla questione pregiudiziale sollevata ora dal giudice del rinvio occorre, anzitutto, esaminare le nozioni di «costo totale del credito» [10] e di «riduzione del costo totale» [11] di cui all'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17.

26. Prima di procedere a tale analisi, svolgerò due considerazioni in merito all'incidenza della direttiva 2008/48 sul presente procedimento:

– in primo luogo, l'interpretazione della direttiva 2008/48 è (o può essere) un elemento apprezzabile per interpretare la direttiva 2014/17, specialmente laddove quest'ultima riprende termini utilizzati dalla prima [12]. Tuttavia, essa è solo *un* elemento, che dovrà essere coniugato con i consueti criteri ermeneutici, da applicare alle nozioni e disposizioni vigenti in materia di credito immobiliare [13];

– in secondo luogo, nella presente controversia la discussione è sorta a motivo della clausola contrattuale utilizzata dalla UniCredit e il dibattito è incentrato sulle somme pagate a terzi [14]. Al contrario, nella causa Lexitor non era in discussione alcun costo che non fosse del mutuante, né si faceva riferimento ad altri tipi di costi [15]. Ai fini del presente rinvio, si può legittimamente sostenere che il valore di detta sentenza sia limitato.

B. Costo totale del credito nell'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17

27. Dal momento che l'esercizio del diritto al rimborso anticipato implica la corrispondente riduzione del costo totale del credito per il consumatore, occorre chiarire quali voci (oltre agli interessi) rientrino in quest'ultima nozione.

1. Interpretazione letterale

28. La locuzione «costo totale del credito per il consumatore» è definita all'articolo 4, punto 13, della direttiva 2014/17 mediante rinvio alla direttiva 2008/48, con alcune precisazioni che non modificano l'identità di principio [16].

29. Letteralmente, il costo *totale* di un credito ipotecario comprende *tutti* i costi da pagare in relazione a tale credito (salvo che il legislatore li abbia esclusi) che soddisfino due condizioni: sono obbligatori per il consumatore e sono (o dovrebbero essere) noti al creditore [17].

[10] Il parere che esporrò riguardo all'applicazione della sentenza Lexitor ai costi pagati a terzi mi esimerebbe, in realtà, dall'esaminare quali tra essi concorrano a costituire la categoria del «costo totale del credito». Tuttavia, svolgerò tale esame per il caso in cui la Corte fosse di diversa opinione ed esso risultasse utile.

[11] La direttiva 2014/17 sembra utilizzare i termini «costi» e «spese» in modo intercambiabile. Tra le versioni che ho potuto prendere in esame, solo l'articolo 25, paragrafo 1, della versione francese fa riferimento alla riduzione delle «frais dus» (spese dovute), in quanto facenti parte del «coût [total du crédit pour le consommateur]»; le versioni tedesca, spagnola, inglese, italiana e portoghese utilizzano invece, rispettivamente, «Kosten», «costes», «costs», «costi» e «custos».

[12] In tal senso, considerando 19 della direttiva 2014/17.

[13] Ciò si evince dal considerando 22 della direttiva 2014/17.

[14] Il giudice del rinvio menziona, in particolare, le spese per la valutazione dell'immobile, l'autenticazione della firma ai fini dell'iscrizione dell'ipoteca nel libro fondiario, la domanda di riserva di rango e l'iscrizione dell'ipoteca nel libro fondiario.

[15] Non vi facevano riferimento nemmeno le conclusioni dell'avvocato generale Hogan (C-383/18, EU:C:2019:451).

[16] Si tratta di precisazioni irrilevanti per i contratti di credito al consumo, in quanto si riferiscono ad elementi che, per definizione, non sono presenti in tali contratti.

[17] Articolo 3, lettera g), della direttiva 2008/48. V. altresì considerando 50 della direttiva 2014/17, il quale precisa inoltre i parametri di valutazione della conoscenza da parte del creditore.

30. Quali esempi caratteristici di tali costi, vengono menzionati nella disposizione «interessi, commissioni, imposte», nonché «i costi relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito, in particolare i premi assicurativi, se (...) la conclusione di un contratto avente ad oggetto un servizio è obbligatoria per ottenere il credito oppure per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte». Possono rientrare in tale voce anche i compensi per gli intermediari del credito e i costi della valutazione dei beni immobili a fini ipotecari [18].

31. Da tale elenco si deduce che l'obbligatorietà dei costi non deriva necessariamente da un'imposizione unilaterale del creditore finalizzata ad incrementare il suo guadagno: il costo totale del credito può comprendere compensi, a vario titolo, ad organismi o soggetti diversi dalle parti contraenti [19].

32. Il costo totale del credito, sotto il profilo letterale in esame, comprende quindi i prezzi di servizi accessori, alle stesse condizioni di obbligatorietà per il consumatore e di conoscenza da parte del creditore [20].

33. Come esempi di tale tipo di costi vengono menzionati i premi delle assicurazioni sulla vita e contro gli incendi [21], i costi della valutazione dei beni immobili che saranno oggetto di ipoteca [22], i costi di apertura e tenuta di uno specifico conto, i costi relativi all'utilizzazione di un mezzo di pagamento che permetta di effettuare operazioni e prelievi su quel conto e gli altri costi relativi alle operazioni di pagamento [23].

34. Per espressa decisione del legislatore, pur potendo essere inclusi, in teoria, nella nozione di costo totale del credito per il consumatore, non rientrano nel calcolo dello stesso:

– le spese notarili, escluse in forza dell'articolo 3, lettera g), della direttiva 2008/48 [24];

– i «costi di registrazione fondiaria per il trasferimento della proprietà del bene immobile» [25], esclusi in forza dell'articolo 4, paragrafo 13, della direttiva 2014/17;

– le eventuali penali pagabili dal consumatore per la mancata esecuzione degli obblighi stabiliti nel contratto di credito [26].

18 Articolo 4, punto 13, e considerando 50 della direttiva 2014/17.

19 Ciò è ricordato dalla sentenza del 26 febbraio 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, punto 48), in relazione alla direttiva 2008/48. La nozione di costo totale del credito per il consumatore «è definita in termini di particolare ampiezza, di modo che l'importo totale di tutti i costi o oneri a carico del consumatore e relativi a *pagamenti effettuati da quest'ultimo tanto al mutuante quanto a terzi* sia chiaramente menzionato nei contratti di credito al consumo». Il corsivo è mio.

20 In tale contesto, un servizio accessorio può essere definito obbligatorio se l'ottenimento del credito in sé, o con determinati vantaggi, dipende dalla conclusione di un contratto avente ad oggetto detto servizio. Articolo 3, lettera g), della direttiva 2008/48 e considerando 50 della direttiva 2014/17.

21 Considerando 50 della direttiva 2014/17.

22 Se tale valutazione è necessaria per ottenere il credito, come ricordato dall'articolo 4, punto 13, della direttiva 2014/17.

23 Considerando 50 e articolo 17, paragrafo 2, della direttiva 2014/17, dedicato al calcolo del TAEG. Una disposizione equivalente figura all'articolo 19, paragrafo 2, della direttiva 2008/48. In entrambi i casi, la menzione sembra avere solo una finalità pedagogica o di conferma. Non ho trovato indizi nei lavori preparatori delle direttive né esistono argomenti (a parte quello relativo alla collocazione sistematica) per presumere che tali elementi formino parte del costo totale del credito *soltanto* ai fini del calcolo del TAEG.

24 V., sulla stessa linea, considerando 50 della direttiva 2014/17. L'esclusione è tassativa, sebbene risulti discutibile in materia di credito ipotecario, nella quale, diversamente che in materia di credito al consumo, l'intervento di un pubblico ufficiale per la costituzione della garanzia, o per la sua registrazione, generalmente non è facoltativo. Per una possibile spiegazione in relazione a tale ambito, v. nota 40 infra.

25 Essi non vanno confusi con i costi relativi alla registrazione della garanzia ipotecaria. Il termine «costo» assume, in tale contesto, un significato molto ampio.

26 Articolo 4, punto 13, della direttiva 2014/17. Nella direttiva 2008/48, dette penali sono escluse, a norma dell'articolo 19, paragrafo 2, dal costo totale del credito ai fini del calcolo del TAEG.

35. Applicando tale tipologia di voci riconducibili alla (o escluse dalla) nozione di «costo totale del credito per il consumatore» a quelle menzionate dal giudice del rinvio, ritengo che detta nozione, ai sensi dell'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17:

– comprenda i *costi relativi alla valutazione dell'immobile*, se essa è necessaria per la concessione del credito e tali costi sono noti al creditore, nonché i costi relativi alla domanda di *riserva di rango* e di *iscrizione dell'ipoteca* nel registro [27], di norma indispensabili per costituire la garanzia ed assicurane la funzione;

– non comprenda i costi relativi all'*autenticazione notarile delle firme* (spese notarili) per l'iscrizione dell'ipoteca nel registro.

2. Interpretazione alla luce dei precedenti della disposizione

36. L'analisi dell'evoluzione della nozione di «costo totale del credito per il consumatore» nei lavori legislativi che hanno preceduto l'adozione della direttiva 2014/17 [28] conferma che, tra le voci citate dal giudice del rinvio, sono stati menzionati i «costi di registrazione dell'ipoteca».

37. La proposta della Commissione relativa alla (futura) direttiva sul credito immobiliare conteneva, a tale proposito, un puro e semplice rinvio alla direttiva 2008/48 [29].

38. Tale soluzione veniva spiegata come un bilanciamento dei vantaggi e degli svantaggi delle opzioni prese in considerazione per il calcolo del TAEG [30]. Si era inoltre tenuto presente che un testo parallelo a quello già esistente (quello della direttiva 2008/48) avrebbe agevolato i consumatori nella comprensione e nel confronto tra i crediti [31].

39. La nozione è stata successivamente rifinita con l'aggiunta o la sottrazione di elementi, ma senza perdere il collegamento con l'articolo 3 della direttiva 2008/48.

40. In tale contesto, mi sembra rilevante il fatto che la prima relazione del Parlamento sulla proposta di direttiva in merito ai contratti di credito relativi ad immobili residenziali escludesse espressamente «i costi di registrazione dell'ipoteca o garanzia equivalente» [32].

27 Avvalorano tale affermazione il Prospetto informativo europeo standardizzato (in prosieguo: il «PIES»), di cui alla parte A dell'allegato II della direttiva 2014/17, e le relative istruzioni di compilazione, contenute nella parte B del medesimo allegato.

28 La prima definizione appare nella direttiva 87/102; il testo iniziale è stato successivamente modificato, sulla scia dei tentativi di uniformare il calcolo del tasso annuo effettivo globale. Dai documenti dei negoziati per l'adozione della direttiva 2008/48 emergono le oscillazioni riguardo all'inclusione o meno, tra gli oneri, dei costi da pagare a terzi, in particolare le imposte e le spese notarili. Il testo finale accoglie le imposte come soluzione di compromesso, mentre non vi è alcuna indicazione riguardo al motivo per il quale sono state escluse le spese notarili. V. comunicazione della Commissione al Parlamento europeo ai sensi dell'articolo 251, paragrafo 2, secondo comma del trattato CE concernente la posizione comune adottata dal Consiglio in vista dell'adozione di una direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio relativa ai contratti di credito ai consumatori COM(2007) 546 definitivo, punto 3.2.

29 Proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio in merito ai contratti di credito relativi ad immobili residenziali, COM(2011) 142 definitivo, articolo 3, lettera k). Il considerando 23 della proposta riuniva elementi del considerando 20 e dell'articolo 3, lettera g), della direttiva 2008/48.

30 Documento di lavoro che accompagna la proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio in merito ai contratti di credito relativi ad immobili residenziali, SEC(2011) 356 definitivo, volume II, pagg. 130 e segg.

31 Ibidem, pag. 134. Alcuni Stati membri avevano esteso, o prevedevano di estendere, ai crediti ipotecari norme proprie del credito al consumo: v. *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, novembre 2009, pagg. 29 e segg.

32 Prima relazione sulla proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio in merito ai contratti di credito relativi ad immobili residenziali [COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)], documento PE469.842v04-00, emendamento 48.

41. Tra gli emendamenti approvati figura, invece, quello che così recitava: «Il costo totale del credito per il consumatore dovrebbe escludere i costi che il consumatore sostiene in relazione all'acquisto dell'immobile o del terreno, *ad esempio le tasse associate e le spese notarili o i costi di registrazione fondiaria*» [33] (il corsivo è mio).

42. Non risulta che l'inclusione nel costo totale del credito dei «costi di registrazione dell'ipoteca» o l'esclusione dei costi relativi all'acquisto della proprietà siano state discusse in un altro momento [34].

3. Interpretazione contestuale e teleologica

43. La nozione di «costo totale del credito per il consumatore» nella direttiva 2014/17, così come nella direttiva 2008/48, è funzionale. Essa serve in primo luogo alla formazione di due nozioni:

– quella di «importo totale che il consumatore è tenuto a pagare», che corrisponde alla medesima nozione come definita dall'articolo 3, lettera h), della direttiva 2008/48 [35];

– e quella di TAEG, che corrisponde al costo totale del credito per il consumatore, espresso in percentuale annua dell'importo totale del credito [36].

44. La Corte ha associato l'ampiezza di tale nozione all'obiettivo di una protezione estesa dei consumatori e l'ha interpretata coerentemente con essa [37]. La tutela si traduce nel mettere a disposizione del consumatore le informazioni generali e, soprattutto, quelle precontrattuali, che gli consentano (idealmente) di scegliere il prodotto di credito adatto alla sua situazione personale e ai suoi interessi. È questa, in definitiva, la finalità *principale* della nozione di «costo totale del credito».

[33] Emendamenti approvati dal Parlamento europeo alla proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio in merito ai contratti di credito relativi ad immobili residenziali [COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)], documento P7_TA(2013)0341, del 13 settembre 2013: v. considerando 50 e articolo 4, punto 13. Non è emerso il motivo della menzione espressa di tale esclusione, che, a mio avviso, si spiega tenendo conto dell'assenza di un nesso diretto tra i costi citati e il credito. Forse era opportuno ricordare lo status quo riguardo agli elementi che, prima dell'adozione della norma uniforme, venivano computati per il calcolo del TAEG (o indice analogo) negli ordinamenti giuridici di alcuni Stati membri. Fra tali elementi, ancorché in una minoranza di Stati, figuravano le spese notarili e le imposte relative al trasferimento della proprietà: v. tabella 39 dello *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, novembre 2009.

[34] Vari documenti del Consiglio prevedono l'esclusione dei costi relativi all'acquisto dell'immobile, quali i costi di registrazione catastale, le tasse associate all'acquisto e le spese notarili: v, considerando 23 della proposta di compromesso transnazionale della Presidenza del Consiglio, nota del Segretariato generale alle delegazioni, del 3 novembre 2011, documento 16325/11, e considerando 34 dell'orientamento generale del Consiglio relativo alla proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio in merito ai contratti di credito relativi ad immobili residenziali (direttiva sul credito ipotecario – MCD), nota del Segretariato generale alle delegazioni, del 30 maggio 2012, documento 10587/12.

[35] Le nozioni di «importo totale del credito» e di «importo totale che il consumatore è tenuto a pagare» di cui alla direttiva 2014/17 riprendono, sic et simpliciter, quelle della direttiva 2008/48, mediante il rinvio contenuto all'articolo 4, rispettivamente punti 12 e 14, della direttiva 2014/17. Sul rapporto fra tali nozioni, v. sentenze del 21 aprile 2016, Radlinger e Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, punti 85 e 86), e del 16 luglio 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punti 38 e 42).

[36] Articolo 4, punto 15, della direttiva 2014/17.

[37] In relazione alla direttiva 2008/48, v. sentenze del 26 marzo 2020, Mikrokasa e Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, punto 39 e giurisprudenza ivi citata), e del 16 luglio 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punto 31).

45. Una parte del processo di selezione, da parte del consumatore, della formula più conveniente consiste nella possibilità di confrontare le offerte in ambito nazionale e transfrontaliero. La sua tutela nelle direttive 2008/48 e 2014/17 rientra nell'obiettivo generale di creare un mercato interno del credito [38]. Il TAEG, che indica il prezzo (costo totale) del credito secondo una formula matematica uguale in tutta l'Unione, è essenziale ai fini di tale confronto.

46. Esiste, tuttavia, una certa tensione tra l'obiettivo di fornire al consumatore la migliore informazione possibile e quello di farlo in modo che egli possa confrontare le offerte dei creditori in tempi ragionevoli.

47. Intuitivamente, la posizione del consumatore è tanto migliore quanto più dati (relativi a costi che si aggiungono agli interessi) sono inclusi nel TAEG e quanto meno risorse egli deve destinare ad individuare per conto proprio altri costi associati al credito, in particolare al di fuori di un contesto normativo generalmente limitato a quello locale.

48. Ciò spiega perché la nozione di «costo totale del credito per il consumatore» comprenda un'ampia gamma di costi relativi all'operazione di credito. Accedere alle informazioni risulta più semplice per il creditore che non per il consumatore, anche se non si tratta di un'operazione gratuita nemmeno per il primo [39].

49. Al contempo, l'inclusione nel calcolo del TAEG di elementi che, essendo disciplinati a livello nazionale, risultano molto diversi tra loro pregiudica la comparabilità delle offerte [40]. In definitiva, ciò va a scapito dell'attività transfrontaliera dei creditori e dell'acquisizione di clienti di altri Stati membri.

50. A mio avviso, il legislatore ha optato per una soluzione che tenta di conciliare le diverse preoccupazioni attraverso una combinazione di vari elementi:

– una nozione ampia del costo totale del credito per il consumatore, ancorché limitata ai costi relativi al contratto di credito in sé, che esclude i costi dell'operazione finanziata con esso;

– l'obbligo del creditore di includere in tale nozione i costi computabili di cui sia a conoscenza, o dovrebbe essere a conoscenza applicando un grado di diligenza standard nella professione;

– l'obbligo di fornire al consumatore informazioni precontrattuali personalizzate, mediante il PIES di cui all'allegato II della direttiva 2014/17;

– l'elencazione nel PIES dei costi a carico del consumatore e che dovrebbero formare parte del TAEG, ma non sono noti alla controparte, sotto l'indicazione «[i] seguenti costi non sono noti all'istituto che eroga il mutuo e pertanto non sono inclusi nel TAEG» [41];

[38] Tale finalità permea tutti i testi. Essa può essere esplicitamente identificata nei considerando da 1 a 9 della direttiva 2008/48 nonché 2 e da 5 a 8 della direttiva 2014/17.

[39] Tra i motivi dello scarso utilizzo transfrontaliero dei contratti di credito ipotecario, dal punto di vista dei creditori, vi sono i rischi e gli ostacoli connessi all'applicazione giuridicamente corretta della legislazione straniera, fattori che riducono la redditività delle operazioni transfrontaliere: v. relazione della Commissione al Parlamento europeo e al Consiglio relativa al riesame della direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali COM(2021) 229 final, sezione 2.2.

[40] Infatti, l'esclusione delle spese notarili dal costo totale del credito per il consumatore può spiegarsi con il loro potenziale effetto negativo sulla comparabilità tra prodotti. Le differenze tra gli onorari notarili possono essere considerevoli non solo tra Stati membri, ma anche all'interno di uno stesso Stato, quando siano (totalmente o parzialmente) negoziabili tra notaio e cliente. La Commissione ha inoltre menzionato tale spiegazione come la più probabile in risposta ad un quesito in udienza.

[41] Punto 4 del PIES: «Tasso d'interesse e altri costi».

– l'aggiunta nel PIES della seguente avvertenza: «La preghiamo di accertarsi di essere a conoscenza di tutti gli ulteriori oneri e imposte associati al mutuo» [42];

– l'imposizione dell'obbligo di includere, nelle informazioni generali sul credito ipotecario, un'indicazione degli eventuali costi per il consumatore che non formano parte del costo totale del credito [43].

51. Ritengo che, in tal modo, il consumatore medio disponga delle informazioni di cui necessita per prendere una decisione sul contratto di credito immobiliare, dopo avere confrontato i prodotti sulla base del TAEG [44]. Egli saprà, inoltre, che possono esistere costi supplementari: rientranti nel TAEG, ma ignoti al creditore, oppure estranei al costo totale del credito, dei quali viene avvisato.

4. Conclusione intermedia

52. Alla luce di quanto precede, ritengo che la risposta al giudice del rinvio riguardo alle voci da esso indicate, per stabilire se siano riconducibili o meno al costo totale del credito per il consumatore, ai sensi dell'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17, potrebbe essere la seguente:

– tale nozione comprende i costi della valutazione dell'immobile, della domanda di riserva di rango e dell'iscrizione dell'ipoteca nel registro, quando siano necessari per la concessione del credito (vale a dire, siano imposti al mutuatario) e sempre che siano noti al creditore;

– essa non comprende le spese di autenticazione notarile delle firme ai fini dell'iscrizione dell'ipoteca nel registro.

C. Riduzione richiesta dall'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17. Costi sui quali opera

53. Il giudice del rinvio chiede se, in caso di esercizio del diritto del mutuatario di rimborsare parzialmente o integralmente l'importo del credito prima della scadenza del periodo stabilito, la riduzione proporzionale si applichi solo agli interessi dovuti e ai costi dipendenti dalla durata del contratto oppure anche a quelli che non dipendono da tale durata.

54. Il debitore che rimborsa anticipatamente il credito ha diritto, infatti, a una riduzione del costo totale del credito. Ai sensi dell'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17, la riduzione riguarda «gli interessi e i costi dovuti per la restante durata del contratto» [45].

[42] Ibidem.

[43] Articolo 13, paragrafo 1, lettera h), della direttiva 2014/17.

[44] Non posso nascondere, come ho già osservato in un'altra occasione [conclusioni nella causa DenizBank (C-287/19, EU:C:2020:322)], che tutta questa costruzione giuridica ha, in realtà, un substrato fattuale molto debole. Per gran parte dei debitori ipotecari, salvo che dispongano di una solida formazione finanziaria, risulta estremamente difficile comprendere le categorie giuridiche utilizzate nella concessione dei crediti garantiti da ipoteca.

[45] Come ho già rilevato, tale formulazione ricalca quella della direttiva 2008/48, che, a sua volta, sostituisce l'«equa riduzione» di cui alla direttiva 87/102.

55. Poiché l'articolo 25, paragrafo 1, non distingue tra le diverse categorie di costi, potrebbe sembrare che la riduzione si applichi a qualsiasi importo (avente lo status temporale che evidenzierò di seguito) incluso nel costo totale del credito. Fatto salvo quanto osserverò più avanti [46], ritengo, al contrario, che la riduzione non operi in maniera indiscriminata su ciascuna delle voci che, sommate, indicano al consumatore il costo totale del credito prima della stipula del contratto.

56. La direttiva 2014/17 lascia aperti (a disposizione degli Stati membri) alcuni aspetti del regime del rimborso anticipato [47]. Tuttavia, l'esistenza stessa del diritto di restituire, prima del termine pattuito, tutto o parte del debito non è rimessa a ciascun legislatore nazionale, né lo sono le conseguenze dell'esercizio di tale diritto (la riduzione del costo totale del credito) [48].

57. Non vi è quindi alcuna remissione agli Stati membri affinché stabiliscano le voci di costo da ridurre. Ne consegue che l'interpretazione relativa al «cosa» della riduzione deve essere uniforme, come quella di qualsiasi altra nozione autonoma del diritto dell'Unione.

1. Interpretazione letterale

58. Come ho anticipato, l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 non specifica le voci (tra quelle che compongono il costo totale del credito) sulle quali opera la riduzione [49]. Il testo consente soltanto di desumere con certezza che detta riduzione non riguarda elementi non inclusi in tale costo [50].

59. In ogni caso, detta disposizione contiene una precisazione temporale che ritengo significativa: gli interessi e i costi da ridurre, in caso di rimborso anticipato del credito, sono quelli «dovuti per la restante durata del contratto».

60. Mi sembra che il nesso tra le voci da ridurre e la durata residua del contratto indichi che le prime sono addebitate per servizi o prestazioni che, al momento del rimborso anticipato, non sono ancora stati effettuati e non lo saranno più [51].

61. Tale idea si percepisce senza alcuna difficoltà per quanto riguarda gli interessi sul credito. Il rimborso anticipato del capitale (l'importo principale del debito) implica, eo ipso, che da quel momento non matureranno più interessi a tale titolo. La riduzione degli interessi non scaduti al momento del rimborso anticipato non è in discussione e non vedo perché l'interpretazione della norma dovrebbe essere diversa per gli altri costi.

[46] In merito all'applicazione della soluzione Lexitor ai contratti di credito immobiliare.

[47] Spetta agli Stati membri stabilire se l'origine del diritto sia una disposizione di legge o possa essere contrattuale, e talune condizioni del suo esercizio.

[48] V., tuttavia, la possibilità che gli Stati membri subordinino l'esercizio di tale diritto alla presenza di un interesse legittimo del consumatore, nell'ipotesi prevista dall'articolo 25, paragrafo 5, della direttiva 2014/17.

[49] Né lo fa il considerando 66 della direttiva 2014/17, concernente il diritto di rimborso, la riduzione dei costi e l'indennizzo al creditore.

[50] Pertanto, gli elementi compresi nell'importo totale del credito che, sommati al costo totale, costituiscono l'importo totale addebitato dal creditore: v., sul carattere reciprocamente escludente delle nozioni di importo totale e costo totale del credito, le sentenze citate alla nota 35.

[51] Il come e il quando del pagamento sono irrilevanti: la somma dovuta per un servizio ricorrente può essere pagata ogni volta che esso viene prestato oppure può essere pattuito un unico pagamento all'inizio o alla fine del rapporto, senza che ciò incida sulla natura del servizio. Se la remunerazione è stata effettuata all'inizio del rapporto, il diritto alla riduzione si trasforma in un diritto alla restituzione di somme anticipate.

62. Mi sembra quindi che l'elemento letterale sia decisivo: l'articolo 25 parla solo dei costi relativi al tempo successivo («durata restante») all'esercizio del diritto di rimborso. Tuttavia, poiché nella maggior parte delle versioni linguistiche l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 coincide con l'articolo 16, paragrafo 1, della direttiva 2008/48 e, in relazione a quest'ultima, la Corte non ha considerato persuasivo l'argomento letterale [52], non escludo che la mia interpretazione non la convinca nemmeno ora.

63. Esaminerò pertanto la norma nel suo contesto e alla luce della sua finalità [53].

2. Interpretazione contestuale e teleologica

64. Il riconoscimento del diritto al rimborso anticipato nella direttiva 2014/17 risponde, come detta direttiva nel suo insieme, alla volontà di promuovere la creazione di un mercato interno dei contratti di credito per i beni immobili residenziali.

65. In tale contesto, il diritto al rimborso anticipato persegue un obiettivo specifico, che il considerando 66 della direttiva 2014/17 descrive facendo riferimento alla promozione della concorrenza, della libera circolazione dei cittadini e della stabilità finanziaria. I vantaggi ottenuti dal consumatore appaiono solo in secondo piano e consistono nella possibilità di cambiare prodotto, cercando quello più adatto alle sue esigenze in un dato momento.

66. Il legislatore contempla la possibilità che il diritto al rimborso anticipato sia soggetto a condizioni [54]. Lo attenua, inoltre, con l'eventuale indennizzo al creditore che, in determinate circostanze, può comportare una somma dissuasiva per il consumatore [55].

67. Da tale regime normativo si deduce che il diritto al rimborso anticipato del credito non è inteso tanto a correggere le asimmetrie di un rapporto impari, quanto a conferire flessibilità ad un contratto che si protrae nel tempo, consentendo al debitore di adempiere la propria obbligazione, prima della fine del periodo concordato, senza dover addurre o dimostrare alcuna causa [56].

68. La direttiva 2014/17 non esprime la ragion d'essere della riduzione da essa prevista all'articolo 25, paragrafo 1, come corollario del diritto al rimborso anticipato. Questo elemento, unitamente all'assenza di discussioni durante i lavori preparatori, autorizza ad affermare che tale adeguamento è percepito come una conseguenza *naturale* dell'anticipazione del rimborso, che comporta il venir meno o la diminuzione (in caso di anticipo parziale) per la controparte del rischio di mancato pagamento. Inoltre, se il mutuatario dovesse sostenere gli interessi non

[52] Sentenza Lexitor, punti 24 e 25.

[53] L'esame dei suoi precedenti e della sua evoluzione, dalla prima formulazione nell'articolo 8 della direttiva 87/102 (che utilizzava il termine «equa») a quella attuale, non getta luce sulla natura dei costi da ridurre. Il dibattito ha ruotato intorno al diritto all'esistenza del rimborso e dell'indennizzo al creditore. Il punto di partenza rivela un'ampia divergenza di soluzioni tra gli Stati membri, nonché nelle posizioni dei negoziatori, su come trovare un equilibrio tra gli interessi delle parti contraenti e su quali ripercussioni avrebbe avuto il rimborso anticipato per l'attività creditizia in generale.

[54] Tra cui quella dell'articolo 25, paragrafo 5, della direttiva 2014/17, che richiede, per un'ipotesi specifica, «l'esistenza di un interesse legittimo del consumatore».

[55] L'indennizzo è inteso a neutralizzare le perdite subite dal creditore. Nella direttiva 2014/17, tale indennizzo non è necessariamente limitato all'ammontare degli interessi che il consumatore avrebbe pagato nel periodo compreso tra il rimborso anticipato e la data concordata di cessazione del contratto. Poiché deve essere informato in anticipo delle condizioni del rimborso, il consumatore razionale preferirà non esercitare il diritto al rimborso anticipato qualora il suo obbligo di indennizzare il creditore raggiunga un importo tale che egli non otterrebbe, di fatto, alcun risparmio.

[56] Con l'eccezione, già segnalata, di cui all'articolo 25, paragrafo 5, della direttiva 2014/17.

ancora scaduti e gli altri costi residui, si verificherebbe un arricchimento ingiustificato del creditore, che è correlativamente esonerato (ancorché per decisione unilaterale della controparte) dalla sua obbligazione contrattuale [57].

69. Ritengo, invece, che la riduzione di cui all'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 non sia volta a porre il consumatore nella medesima situazione in cui si troverebbe qualora il credito fosse stato inizialmente concesso per un periodo più breve o per un importo inferiore [58]. Il diritto al rimborso anticipato non trasforma il contratto di credito iniziale in un altro che *avrebbe potuto essere*, bensì consente di adattarlo a circostanze sopravvenute [59].

70. Tali considerazioni corroborano la mia convinzione, già espressa nell'ambito dell'interpretazione letterale della disposizione, che la riduzione applicabile sia limitata alle somme che il consumatore dovrebbe pagare per prestazioni ancora da effettuare in esecuzione del contratto.

71. Non dubito che una diversa interpretazione sarebbe più favorevole al consumatore. Tuttavia, così come quest'ultimo non deve essere *penalizzato* per avere saldato il suo debito anzitempo [60], ritengo che, per tutelarlo nel modo richiesto dalla direttiva 2014/17, non si debba neppure portare il diritto alla riduzione fino al punto di *premiarlo* [61] per un cambiamento che egli impone alla controparte [62].

72. Per le stesse ragioni, la mia convinzione si estende anche ai costi pagati a terzi a titolo di imposte, oneri amministrativi o servizi professionali, quali la perizia immobiliare o l'intermediazione [63].

73. Non metto in dubbio che i costi pagati a terzi formino parte del costo totale del credito: diversamente, il consumatore non riceverebbe tutte le informazioni necessarie per scegliere tra le offerte dei diversi creditori.

74. Non sono invece del parere che, per tale motivo, il diritto alla riduzione sancito dall'articolo 25 della direttiva 2014/17 sia applicabile a costi che non corrispondono a servizi del creditore ancora da eseguire al momento del rimborso anticipato.

75. Alcuni di tali costi sono retribuzioni di singole prestazioni preparatorie del futuro rapporto contrattuale (l'intermediazione). Altri contribuiscono a sostenere gli oneri pubblici (imposte) o remunerano attività o servizi della pubblica amministrazione, nell'interesse non solo delle parti, ma anche della società nel suo complesso e del traffico giuridico (registrazione dell'ipoteca). Il

[57] Inoltre, in teoria, il creditore potrà nuovamente prestare il capitale recuperato, eventualmente con un guadagno maggiore rispetto al prestito precedente. Tale rappresentazione della realtà delle cose è forse troppo semplicistica, come dimostra il dibattito su questo aspetto in relazione alla direttiva 2014/17, cui ho fatto riferimento nella nota 53 supra.

[58] Vale a dire, con commissioni e un tasso di interesse diversi, e presumibilmente inferiori. Anche le imposte aventi come base imponibile la somma prestata sarebbero state di diverso ammontare.

[59] Tecnicamente, ogni Stato membro decide se il pagamento anticipato determini la risoluzione del contratto o, nel caso in cui sia parziale, una novazione estintiva o solo modificativa.

[60] V. articolo 25, paragrafo 3.

[61] Ciò avverrebbe qualora, attraverso la riduzione, dovessero essergli rimborsati, ancorché proporzionalmente, costi già pagati il cui importo sarebbe stato il medesimo per qualsiasi contratto di credito.

[62] Il meccanismo di indennizzo a carico del mutuatario è concepito come risposta alle conseguenze negative del rimborso per il creditore, la cui posizione giuridica viene modificata. V. nota 55 supra.

[63] Questione diversa è se i contratti con terzi, accessori a quello di credito e che devono essere eseguiti durante lo stesso periodo di quest'ultimo, cessino anticipatamente insieme ad esso e il consumatore abbia diritto a una riduzione del debito residuo. La direttiva 2014/17 non dispone nulla al riguardo.

fatto che tali costi debbano essere computati per informare il consumatore del «prezzo» totale del credito, ai sensi dell'articolo 4, punto 13, della direttiva 2014/17, sia quando egli li paghi direttamente al destinatario finale sia quando lo faccia tramite il creditore, non implica, insisto, che essi formino parte dei costi che saranno oggetto di riduzione in caso di rimborso anticipato.

76. Non vedo alcuna ragione oggettiva per cui la riduzione proporzionale dei costi in forza dell'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 dovrebbe operare su importi estranei alle controprestazioni del creditore, che non li sopporta, né li riscuote [64]. Quando essi gravano, per legge, sul mutuatario, la mia convinzione è ancora più ferma: applicare il diritto di riduzione a tali voci del costo totale del credito implicherebbe che la pubblica amministrazione esattrice o tenutaria del registro, estranea al rapporto bilaterale tra creditore e mutuatario, debba rimborsare proporzionalmente tali somme.

D. Applicazione della sentenza Lexitor al presente procedimento

1. Costi a favore del creditore

77. A mio avviso, la sentenza Lexitor non modifica il punto di vista che ho illustrato. Ritengo che la Corte abbia basato la sua decisione su considerazioni piuttosto pragmatiche, riflesse negli argomenti svolti ai punti da 31 a 33 di tale sentenza. Ad essi si aggiunge quello relativo all'eventuale «penalizzazione sproporzionata» del creditore, i cui interessi sono sottesi alla previsione dell'indennizzo in suo favore [65].

78. Tali argomenti potevano avere senso nella fattispecie esaminata allora e, tutt'al più, sarebbero generalizzabili a qualsiasi credito al consumo. Non lo sono, a mio avviso, per il credito immobiliare.

79. In primo luogo, per quanto riguarda la facilità o la difficoltà di applicare la riduzione, rammento che il PIES (il cui utilizzo è obbligatorio e che né gli Stati membri né i creditori sono autorizzati a modificare) indica in forma disaggregata le informazioni sul credito immobiliare che il consumatore deve ricevere nella fase precontrattuale. In particolare, esso separa i costi in base alla circostanza che siano o meno ricorrenti: in tal modo agevola il consumatore, o il giudice, nell'identificazione dei costi che possono essere ridotti [66].

80. In secondo luogo, esiste una differenza sostanziale tra le direttive 2008/48 e 2014/17 riguardo al diritto del creditore di essere indennizzato per i costi che derivano direttamente dal rimborso anticipato: la prima prevede essa stessa tale diritto, la seconda, applicabile alla presente controversia, non lo prevede.

81. Tale differenza fondamentale tra le direttive 2008/48 e 2014/17 non impedisce, tuttavia, di percepire il rapporto concettuale tra «riduzione» a favore del consumatore e «indennizzo» a favore del creditore [67].

[64] Il criterio basato sul soggetto che ha interesse alla prestazione del terzo, suggerito in udienza, mi sembra inadeguato (entrambe le parti hanno interesse alla conclusione del contratto) ed estremamente incerto.

[65] Punto 34 della sentenza Lexitor.

[66] Informazioni standardizzate sono previste anche dalla direttiva 2008/48; manca, tuttavia, il medesimo livello di precisione per quanto concerne la natura dei costi.

[67] V. nota 53 supra.

82. La mancanza di una disciplina armonizzata del diritto all'indennizzo nella direttiva 2014/17 rispecchia probabilmente la difficoltà di stabilire norme comuni e deriva, in definitiva, dalla pluralità di meccanismi di finanziamento ipotecario nonché dall'ampia gamma di prodotti [68], riflesso delle particolarità dei mercati finanziari dei contratti ipotecari degli Stati membri.

83. Il margine di azione lasciato agli Stati membri per introdurre, o meno, l'indennizzo nei crediti immobiliari può avere conseguenze sulla prassi di alcuni di essi [69], facendo venir meno il fattore di equilibrio che, nella sentenza Lexitor, ha indotto la Corte a pronunciarsi come ha fatto. Ne consegue che, ribadisco, detta sentenza non può essere semplicemente applicata a tali crediti.

2. Costi da pagare a terzi

84. Accogliere le tesi della sentenza Lexitor non dovrebbe necessariamente condurre ad estendere la riduzione inerente al rimborso anticipato ai costi del credito immobiliare finalizzati alla remunerazione di un terzo.

85. Oltre al fatto che, come ho già detto, la sentenza Lexitor non si riferiva a detti costi, nei crediti con garanzia immobiliare non è il mutuante (nel caso di specie, l'istituto bancario) a percepire tali somme, o a fissarle: non ne trae profitto né può intervenire su di esse.

86. Non vedo quindi alcun motivo per trattare le somme versate a terzi allo stesso modo di quelle esaminate nella sentenza Lexitor.

87. Sebbene non siano un elemento decisivo, ritengo che avvalorino il mio parere i lavori legislativi in corso per la riforma della direttiva 2008/48. Sia la Commissione europea, nella sua proposta [70], sia il Consiglio, nel suo orientamento generale [71], chiariscono che la riduzione riguarderà gli interessi e i costi che il creditore impone al consumatore. Ritengo che la proposta sia parimenti applicabile al credito ipotecario.

88. Certo, può verificarsi una situazione come quella descritta dal VKI: il creditore, al fine di presentare un'offerta più allettante per il consumatore, configura il contratto in modo tale che, apparentemente, si assume esso stesso il pagamento dei costi a terzi ma, successivamente, sfruttando il margine di manovra di cui dispone nel contesto della fatturazione, li pone a carico del mutuatario in maniera occulta [72].

89. Orbene, la sentenza Lexitor non è idonea neppure ad ostacolare tale pratica, fraudolenta non solo nella prospettiva di ogni singolo consumatore, ma anche in quella di una concorrenza non falsata. La riduzione che, nei termini di cui alla sentenza Lexitor, opera su tutti i costi pagati al

[68] V. considerando 66 della direttiva 2014/17.

[69] Stando allo studio *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, dei Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, allegato I, tabella 163, nell'ottobre 2020 venti Stati membri avevano adottato norme che disponevano l'indennizzo del creditore in caso di rimborso anticipato; quattro non ne avevano adottate e mancavano informazioni sugli altri tre. Secondo gli interventi dei loro rappresentanti in udienza, l'Italia non prevede un diritto all'indennizzo, a differenza della Germania e dell'Austria (in quest'ultimo paese, entro limiti rigorosi).

[70] Proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio relativa ai crediti al consumo, COM(2021) 347 final, articolo 29, paragrafo 1: «Nel calcolare tale riduzione vengono presi in considerazione tutti i costi che il creditore pone a carico del consumatore».

[71] Nota del Comitato dei rappresentanti permanenti al Consiglio, del 7 giugno 2022, documento 9433/1/22 Rev 1, punto 13, sub c): «le delegazioni ritengono importante chiarire che la riduzione del costo totale del credito in caso di rimborso anticipato riguarda gli oneri imposti dal creditore *e non le imposte o gli oneri dovuti a terzi*» (il corsivo è mio).

[72] Punto 4.4 delle sue osservazioni scritte. Tale frode è possibile, in teoria, anche quando i costi dei terzi siano a carico del creditore per imposizione di legge.

creditore si applica pro-rata in funzione del periodo contrattuale restante al momento del rimborso. In altri termini, solo con la soluzione Lexitor il consumatore non recupererà mai l'intera somma che il creditore ha teoricamente assunto a proprio carico e ha in definitiva trasferito sul consumatore stesso.

90. Ritengo che il mezzo per arginare tali abusi debba essere quello fornito dall'articolo 41 della direttiva 2014/17: gli Stati membri devono assicurare che la protezione concessa al consumatore non possa essere elusa «attraverso particolari formulazioni dei contratti».

3. Riepilogo

91. In sintesi, qualora si ritenesse che la sentenza Lexitor sia applicabile ai crediti immobiliari, l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 osterebbe a una norma nazionale che limiti la riduzione proporzionale connessa al rimborso anticipato del prestito ai costi dipendenti dalla durata del contratto. Tuttavia, anche in tale ipotesi (estendere la soluzione Lexitor ai crediti ipotecari), la riduzione riguarderebbe soltanto i costi funzionali alla remunerazione del creditore, vale a dire i costi diversi da quelli pagati a terzi.

E. Limitazione nel tempo degli effetti della sentenza

92. Qualora la Corte accogliesse la tesi da me sostenuta, non sarebbe necessario accogliere la richiesta del governo italiano relativa all'eventuale limitazione nel tempo degli effetti della sentenza. Ritengo peraltro che tale limitazione non sarebbe appropriata, non essendo stato dimostrato che ricorrono i presupposti (in particolare le gravi ripercussioni economiche) richiesti al riguardo dalla giurisprudenza della Corte[73].

V. Conclusione

93. Alla luce di quanto precede, propongo di rispondere all'Oberster Gerichtshof (Corte suprema, Austria) nei termini seguenti:

In via principale:

«L'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito immobiliare ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento (UE) n. 1093/2010, deve essere interpretato nel senso che, in caso di esercizio del diritto del mutuatario di rimborsare parzialmente o integralmente l'importo del credito prima della scadenza del periodo stabilito, la riduzione proporzionale si applica solo agli interessi dovuti e ai costi dipendenti dalla durata del contratto».

[73] V. sentenze del 16 settembre 2020, Romenergo e Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, punto 49), del 6 ottobre 2020, La Quadrature du Net e a. (C-511/18, C-512/18 e C-520/18, EU:C:2020:791, punto 216), e del 22 giugno 2021, Latvijas Republikas Saeima (Punti di penalità) (C-439/19, EU:C:2021:504, punto 132).

In subordine:

«L'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 deve essere interpretato nel senso che osta a una normativa nazionale in base alla quale, in caso di esercizio del diritto del mutuatario di rimborsare parzialmente o integralmente l'importo del credito prima della scadenza del periodo stabilito, la riduzione degli interessi e del costo totale del credito riguarda solo i costi dipendenti dalla durata del contratto. Esso non osterebbe, tuttavia, a una normativa nazionale che limitasse tale riduzione ai costi che, indipendentemente dalla durata del contratto, remunerano il creditore, ad esclusione di quelli dovuti a terzi».