CONCLUSIONI DELL'AVVOCATO GENERALE
PHILIPPE LÉGER
presentate il 2 giugno 2005 [1]

1. La presente domanda di pronuncia pregiudiziale è diretta, ancora una volta, dopo i casi Heininger [2] e Schulte [3], all'interpretazione della direttiva del Consiglio 20 dicembre 1985, 85/577/CEE, per la tutela dei consumatori in caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali [4], nello specifico contesto d'investimenti immobiliari realizzati in Germania da privati nel corso degli anni 90.

2. La domanda che veniva posta nel caso Heininger era se la direttiva potesse essere applicata a contratti di «credito fondiario», vale a dire a contratti di mutuo sottoscritti per finanziare l'acquisto di un bene immobile. La Corte ha risposto affermativamente a tale questione e ne ha dedotto che i consumatori i quali abbiano concluso questo tipo di contratto in una situazione di vendita porta a porta dispongono del diritto di recesso garantito dall'art. 5 della direttiva. La Corte ha altresì precisato che il termine previsto per l'esercizio del diritto di recesso comincia a decorrere soltanto a partire dal momento in cui il commerciante, conformemente all'obbligo incombentegli ai sensi dell'art. 4 della direttiva, ha informato il consumatore del suo diritto di recedere dal contratto.

3. Nel caso Schulte, la questione è di chiarire se il contratto di mutuo fondiario e il contratto di vendita immobiliare, quando siano parti integranti della stessa ed unica operazione finanziaria, ricadano nella sfera di applicazione della direttiva. Anche se la Corte non ha ancora pronunciato la sua sentenza, ho proposto, nelle conclusioni presentate il 28 settembre 2004 [5], di rispondere negativamente a tale questione. Ho ricordato che la direttiva esclude espressamente dal proprio ambito di applicazione i contratti relativi alla vendita di beni immobili e che, nella fattispecie, l'operazione finanziaria ha per obiettivo principale l'acquisto di un bene immobile.

4. Il caso Schulte verte inoltre sulle conseguenze del recesso da un contratto di mutuo. Si tratta di sapere se, in forza del diritto comunitario, il recesso da un contratto di

1 — Lingua originale: il francese.

2 — Sentenza 13 dicembre 2001, causa C-481/99, Heininger (Racc. pag. I-9945).

3 — Causa C-350/03, Schulte, ancora pendente dinnanzi alla Corte.

4 — GU L 372, pag. 31 (in prosieguo: la «direttiva»).

5 — Paragrafi 52-68.

mutuo fondiario possa o debba comportare la risoluzione del contratto di compravendita immobiliare. A tale proposito, ho sottolineato che, posto che la direttiva esclude i contratti relativi alla vendita di beni immobili dal proprio ambito di applicazione, non è possibile esigere, in base alla direttiva medesima, che il recesso dal contratto di mutuo incida, in un modo o nell'altro, sulla validità del contratto di compravendita immobiliare [6].

5. Il presente caso verte ormai non più sulle conseguenze determinate dal recesso sul contratto di vendita immobiliare, bensì su quelle che tale recesso produce sul contratto stesso di mutuo. L'Hanseatisches Oberlandesgericht di Brema (Germania) chiede se una disposizione nazionale possa prevedere, in caso di recesso da un contratto di mutuo, l'obbligo per il consumatore di rimborsare immediatamente l'importo del prestito, maggiorato degli interessi, qualora il prestito, su istruzione del consumatore, sia stato versato dalla banca direttamente al venditore del bene immobile [7].

I — Quadro giuridico-normativo comunitario

6. La direttiva ha lo scopo di garantire ai consumatori degli Stati membri una tutela minima nell'ambito delle vendite a domicilio.

7. L'art. 1, primo comma, di tale testo normativo recita:

«La presente direttiva si applica ai contratti stipulati tra un commerciante che fornisce beni o servizi e un consumatore:

— durante un'escursione organizzata dal commerciante al di fuori dei propri locali commerciali,

o

— durante una visita del commerciante:

i) al domicilio del consumatore o a quello di un altro consumatore;

ii) sul posto di lavoro del consumatore,

qualora la visita non abbia luogo su espressa richiesta del consumatore».

6 — Ibidem, paragrafi 74-97.

7 — Tale questione si è presentata già nel caso Schulte. Ho ritenuto, tuttavia, che fosse irricevibile in quanto, a mio parere, il giudice del rinvio non aveva esposto sufficientemente le ragioni che la supportavano (v. le mie conclusioni nel caso Schulte, paragrafi 101-112).

8. In compenso, la direttiva non si applica, conformemente al suo art. 3, n. 2, lett. a), «ai contratti per la costruzione, vendita e locazione di beni immobili e ai contratti relativi ad altri diritti concernenti beni immobili».

9. L'art. 4 della direttiva enuncia che il commerciante deve informare il consumatore del suo diritto di recedere dal contratto entro i termini di cui all'art. 5 della direttiva.

10. L'art. 5 della direttiva dispone:

«1. Il consumatore ha il diritto di rescindere il proprio impegno indirizzando una comunicazione entro un termine di almeno 7 giorni dal momento in cui il consumatore ha ricevuto l'informazione di cui all'art. 4, e secondo le modalità e condizioni prescritte dalla legislazione nazionale (...).

2. Con l'invio della comunicazione il consumatore è liberato da tutte le obbligazioni derivanti dal contratto rescisso».

11. Per quanto riguarda le conseguenze del recesso, l'art. 7 della direttiva indica che:

«Qualora il consumatore eserciti il proprio diritto di rescissione, gli effetti giuridici del recesso sono disciplinati a norma della legislazione nazionale, in particolare per quanto riguarda il rimborso dei pagamenti relativi a beni o a prestazioni di servizi, nonchè la restituzione di merci ricevute».

II — Quadro giuridico-normativo nazionale

12. In Germania la direttiva è stata trasposta nel diritto nazionale mediante la legge 16 gennaio 1986, relativa al recesso dai contratti negoziati fuori dai locali commerciali e transazioni analoghe (Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften) [8].

13. L'art. 3, n. 1, di tale legge prevede che, «[n]ell' ipotesi di recesso, ciascuna delle parti è tenuta a restituire all'altra le prestazioni ricevute».

8 — BGBl. I, pag. 122 (in prosieguo : il «HWiG»).

14. Il legislatore tedesco ha altresì trasposto la direttiva del Consiglio 22 dicembre 1986, 87/102/CEE, relativa al ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative degli Stati membri in materia di credito al consumo [9], adottando la legge 17 dicembre 1990, sul credito al consumo (Verbraucherkreditgesetz) [10]. L'art. 9 di tale legge dispone:

«1. Un contratto di vendita costituisce un negozio connesso al contratto di mutuo quando il mutuo serve al finanziamento del prezzo di vendita e i due contratti devono essere considerati costitutivi di un'unità economica. Un'unità economica sussiste in particolare, quando il mutuante benefici della cooperazione del venditore per la preparazione ovvero la conclusione del contratto di mutuo.

2. La dichiarazione di volontà del consumatore volta alla conclusione del contratto di vendita connesso è valida solo se il consumatore non revochi (...) la propria dichiarazione di volontà volta alla conclusione del contratto di mutuo.

L'informazione relativa al diritto di recesso (...) deve contenere l'indicazione che, in caso di recesso, cessa anche la validità del contratto di vendita connesso al contratto di mutuo (...). Se l'importo netto del mutuo è stato già versato al venditore, il mutuante assume nei confronti del consumatore i diritti e gli obblighi del venditore che discendono dal contratto di vendita con riguardo agli effetti giuridici del recesso (...)».

15. L'art. 3, n. 2, punto 2, del VerbrKrG precisa che talune disposizioni di tale legge, e segnatamente l'art. 9, non si applicano ai «contratti di mutuo nei quali il mutuo è subordinato alla costituzione di una garanzia immobiliare e viene concesso secondo gli usi vigenti per i mutui ipotecari e per il finanziamento preliminare a breve termine dei medesimi».

III — Cause principali e questioni pregiudiziali

16. Agli inizi degli anni 90, una società di promozione immobiliare acquistava un appezzamento di terreno a Steinenbronn, nella regione di Stoccarda (Germania), e vi costruiva un complesso alberghiero comprendente 188 appartamenti. L'obiettivo dell'operazione era di offrire a clienti, e soprattutto ad uomini d'affari, la possibilità di soggiornare diverse settimane nelle vicinanze della città di Stoccarda provvedendo da soli alle proprie necessità, ciò che, dato il risparmio nei costi del personale, doveva permettere di offrire tariffe inferiori a quelle di alberghi comparabili. Era previsto che detti appartamenti venissero acquistati da privati nell'ambito di un piano fiscale vantaggioso.

9 — GU L 42, pag. 48.
10 — BGBl. I, pag. 2840 (in prosieguo : il «VerbrKrG»).

17. Per assicurare la commercializzazione degli appartamenti, la società immobiliare operava in collaborazione con due enti: una banca popolare, la Crailsheimer Volksbank eG (in prosieguo: la «Banca»), che aveva l'incarico di accordare i prestiti ai privati, e una società di vendita, che a sua volta si avvaleva di mediatori indipendenti, tra cui un mediatore denominato «W».

18. Nelle tre cause principali, il modo di operare del mediatore W era stato identico: si presentava spontaneamente ai privati a casa loro, esponeva ad essi i risparmi realizzabili grazie all'acquisto dell'appartamento e al piano fiscale, poi li invitava a sottoscrivere un contratto di mutuo fondiario con la Banca. Spesso risultava che i redditi delle persone contattate porta a porta erano insufficienti a coprire le rate mensili, ma l'intermediario assicurava che il vantaggio fiscale derivante dal piano avrebbe compensato le difficoltà del rimborso. È in questo modo che diversi mutui fondiari venivano conclusi con la Banca nel corso dell'anno 1992.

19. In breve però l'attività dell'albergo si rivelava deficitaria. Le varie società implicate nella costruzione e nella gestione dell'albergo andavano in fallimento e gli investitori, che contavano sui proventi risultanti dall'affitto dei loro appartamenti, non erano più in grado di rimborsare il mutuo. Emergeva, inoltre, che uno sfruttamento privato o individuale degli appartamenti sarebbe stato impossibile [11].

20. La Banca decideva quindi di citare gli investitori dinanzi alle giurisdizioni tedesche e, in particolare, dinanzi al giudice del rinvio. Per parte loro gli investitori decidevano di recedere dai contratti di mutuo stipulati, facendo valere la circostanza che questi erano stati conclusi in una situazione di vendita a domicilio ai sensi della direttiva e che la Banca, al momento della conclusione del contratto, aveva omesso di informarli sul loro diritto di recesso dal medesimo.

21. Investito di tre di tali controversie, l'Hanseatisches Oberlandesgericht di Brema ha ritenuto che la soluzione dipendesse dall'interpretazione del diritto comunitario e ha deciso di sottoporre alla Corte le seguenti quattro questioni pregiudiziali:

«1) Se sia compatibile con l'art. 1, n. 1, della direttiva (...) subordinare i diritti del consumatore, in particolare il suo diritto di recesso, non solo alla condizione che il contratto sia stato stipulato a domicilio, ai sensi dell'art. 1, n. 1, della direttiva (...), bensì anche ad ulteriori criteri d'imputabilità, come quello del consapevole coinvolgimento di un terzo da

11 — V. ordinanza di rinvio (pagg. 4 e 5).

parte del commerciante nella conclusione del contratto o quello della negligenza del commerciante riguardo alla condotta del terzo nell'ambito della vendita conclusa a domicilio.

2) Se sia compatibile con l'art. 5, n. 2, della direttiva (...) il fatto che, nell'ambito di un mutuo immobiliare, il mutuatario, che abbia non solo stipulato il contratto di mutuo a domicilio, ma che, contemporaneamente e sempre a domicilio, abbia ordinato che il versamento del capitale avvenisse su un conto praticamente sottratto alla sua disponibilità, sia tenuto in caso di recesso a rimborsare al mutuante l'importo mutuato.

3) Se sia compatibile con l'art. 5, n. 2, della direttiva (...) il fatto che, nell'ambito di un mutuo immobiliare, il mutuatario — qualora a seguito del suo recesso sia obbligato a rimborsare l'importo mutuato — debba rimborsare tale importo non alle scadenze rateali pattuite nel contratto, bensì immediatamente ed in un'unica soluzione.

4) Se sia compatibile con l'art. 5, n. 2, della direttiva (...) il fatto che, nell'ambito di un mutuo immobiliare, il mutuatario — qualora sia obbligato a rimborsare l'importo mutuato anche in caso di recesso — debba corrispondere gli interessi al tasso di mercato».

IV — L'oggetto delle questioni pregiudiziali

22. La questione pregiudiziale posta dall'Hanseatisches Oberlandesgericht di Bremen contiene due categorie di questioni.

23. La prima verte sulle condizioni del recesso. Si tratta di stabilire se l'applicazione della direttiva, ed in particolare del diritto di recesso previsto all'art. 5 di questa, possa venire subordinata a condizioni ulteriori rispetto alla semplice esistenza di una situazione di vendita a domicilio ai sensi dell'art. 1, n. 1, della direttiva medesima [12].

24. La seconda questione si riferisce agli effetti del recesso. Si tratta di determinare se, nel caso di un'operazione finanziaria globale comprendente, come nella fattispecie, un mutuo immobiliare ed un contratto di vendita immobiliare, una disposizione nazionale possa prevedere, in caso di recesso dal contratto di mutuo, l'obbligo per il consumatore di rimborsare immediatamente l'importo del prestito, maggiorato degli interessi al tasso di mercato, qualora, su istruzione del consumatore, tale importo sia stato versato direttamente dall'organismo mutuante al venditore del bene immobile [13].

12 — Prima questione pregiudiziale.

13 — Seconda, terza e quarta questione pregiudiziale.

25. Esaminerò tali questioni in successione.

V — Sulle condizioni del recesso (prima questione)

26. Con la sua prima questione il giudice del rinvio domanda, più precisamente, se gli artt. 1 e 2 della direttiva debbano essere interpretati nel senso che, qualora un terzo intervenga in nome o per conto del commerciante nella negoziazione o nella conclusione di un contratto, l'applicazione della direttiva può essere subordinata non solo alla condizione che il contratto sia stato concluso in una delle situazioni oggettive previste all'art. 1, n. 1, della direttiva stessa, ma anche ad altre condizioni, a carattere soggettivo, in particolare a quella che il commerciante conoscesse o dovesse conoscere la condotta del terzo.

27. Nella sua ordinanza di rinvio, l'Hanseatisches Oberlandesgericht di Brema spiega che esiste, in Germania, una controversia in merito alle precise condizioni per l'esercizio del diritto di recesso istituito dalla direttiva.

28. Infatti, in una giurisprudenza costante, il Bundesgerichtshof (Germania) afferma che il diritto di recesso previsto dalla direttiva può essere esercitato solo quando si sia in presenza di una situazione di vendita a domicilio ai sensi della direttiva stessa *e* tale situazione di vendita a domicilio sia «imputabile» al commerciante. Ne risulta che, quando, come nella fattispecie, un contratto è stato concluso tramite la mediazione di un terzo, il consumatore può avvalersi del suo diritto di recesso solo nel caso in cui sia dimostrato che il commerciante conosceva o, quantomeno, doveva conoscere il comportamento del terzo.

29. Il giudice del rinvio, al pari di altre giurisdizioni tedesche, ritiene che questa condizione di imputabilità sia incompatibile con la direttiva. Egli aggiunge che, se tale condizione dovesse essere applicata nella fattispecie, i convenuti nelle cause principali non potrebbero beneficiare del loro diritto di recesso, in quanto il mediatore W rappresentava l'ultima maglia di una catena composta da varie società indipendenti ed era quindi del tutto sconosciuto alla Banca.

30. L'Hanseatisches Oberlandesgericht di Brema ha quindi ritenuto necessario domandare alla Corte se la direttiva osti alla condizione controversa.

31. A mio parere, la sentenza 22 aprile 1999, Travel Vac [14], dovrebbe consentire alla Corte di rispondere in breve a tale questione.

14 — Causa C-423/97 (Racc. pag. I-2195).

32. Infatti, in tale sentenza, la Corte si era già interrogata sulle condizioni di esercizio del diritto di recesso istituito dall'art. 5 della direttiva. Più precisamente, le era stato chiesto se, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso da parte del consumatore, fosse sufficente che il contratto fosse stato concluso in circostanze quali quelle descritte all'art. 1 della direttiva, oppure occorresse dimostrare anche l'esistenza di altre circostanze, come il fatto che il consumatore fosse stato influenzato o manipolato dal commerciante.

33. Basandosi sullo scopo della direttiva, la Corte ha fornito una risposta negativa a tale questione.

34. Essa ha rilevato, in sostanza, che la direttiva accorda un diritto di recesso al consumatore allo specifico fine di proteggerlo contro l'elemento di sorpresa inerente alla vendita a domicilio. Infatti, risulta dal preambolo della direttiva [15] che la caratteristica dei contratti conclusi fuori dei locali commerciali del commerciante consiste nel fatto che, di regola, il commerciante prende l'iniziativa delle trattative e il consumatore si trova impreparato di fronte a queste trattative. Il consumatore, quindi, non è in grado di confrontare l'offerta del commerciante con altre offerte e può così trovarsi nell'impossibilità di valutare tutte le implicazioni dei propri atti.

35. La Corte ha altresì affermato che, per poter beneficiare del diritto di recesso previsto dalla direttiva, è sufficiente che il consumatore «si trovi in una delle situazioni *obiettive* descritte all'art. 1 della direttiva» e che «un comportamento determinato o un intento di manipolazione da parte del commerciante non sono necessari» [16].

36. Di conseguenza, penso che la giurisprudenza della Corte osti alla condizione d'imputabilità imposta dal diritto tedesco.

37. Propongo di conseguenza alla Corte di risolvere la questione dichiarando che, qualora un terzo intervenga in nome o per conto del commerciante nella negoziazione o nella conclusione di un contratto, l'applicazione della direttiva non può essere subordinata a condizioni diverse da quelle previste all'art. 1 di quest'ultima, in particolare a quella che il commerciante conoscesse o dovesse conoscere la condotta del terzo.

15 — Quarto 'considerando'.

16 — Punto 43 (il corsivo è mio).

VI — Sugli effetti del recesso

38. La seconda, la terza e la quarta questione pregiudiziale vertono sugli effetti del recesso dal contratto di mutuo.

39. A tal proposito è necessario ricordare che, ai sensi dell'art. 7 della direttiva, «gli effetti giuridici del recesso sono disciplinati a norma della legislazione nazionale, in particolare per quanto riguarda il rimborso dei pagamenti relativi ai beni o a prestazioni di servizi».

40. È anche opportuno ricordare che, ai sensi dell'art. 10, primo comma, CE, gli Stati membri devono adottare tutte le misure di carattere generale e particolare atte ad assicurare l'esecuzione degli obblighi derivanti dal Trattato CE ovvero determinati dagli atti delle istituzioni della Comunità europea. Tra tali atti figurano le direttive, le quali, conformemente all'art. 249, terzo comma, CE, vincolano gli Stati membri cui sono rivolte per quanto riguarda il risultato da raggiungere. Tale obbligo implica, per ciascuno degli Stati membri destinatari di una direttiva, l'obbligo di adottare, nell'ambito del proprio ordinamento giuridico nazionale, tutti i provvedimenti necessari a garantire la piena efficacia della direttiva in questione, conformemente allo scopo che essa persegue [17].

17 — V., in particolare, sentenze 17 giugno 1999, causa C-336/97, Commissione/Italia (Racc. pag. I-3771, punto 19); 8 marzo 2001, causa C-97/00, Commissione/Francia (Racc. pag. I-2053, punto 9); 7 maggio 2002, causa C-478/99, Commissione/Svezia (Racc. pag. I-4147, punto 15), e 5 dicembre 2002, causa C-324/01, Commissione/Belgio (Racc. pag. I-11197, punto 18).

41. Nella presente causa l'Hanseatisches Oberlandesgericht di Brema ritiene che i provvedimenti adottati dalle autorità tedesche e, in particolare, la giurisprudenza del Bundesgerichtshof non permettano di garantire la piena efficacia della direttiva. A suo parere, tali provvedimenti sono tali da dissuadere il mutuatario dall'esercitare il suo diritto di recesso e sono quindi contrari all'obiettivo di tutela dei consumatori perseguito dalla direttiva.

42. Si tratterebbe in particolare dell'obbligo di rimborso imposto al consumatore (infra, punto A), del carattere immediato del rimborso (infra, punto B) e dell'obbligo di pagamento degli interessi al tasso di mercato (infra, punto C).

A — *Sull'obbligo di rimborso (seconda questione)*

43. Con la sua seconda questione l'Hanseatisches Oberlandesgericht di Brema domanda se, nel caso di un'operazione finanziaria globale comprendente un contratto di mutuo fondiario ed un contratto di vendita immobiliare, gli artt. 5 e 7 della direttiva ostino ad una disposizione nazionale che preveda, in caso di recesso dal contratto di mutuo, l'obbligo per il consumatore di rimborsare l'importo del prestito all'organismo mutuante, quando l'importo sia stato versato, dietro istruzione del consumatore, dal detto organismo direttamente al venditore del bene immobile.

44. Il giudice del rinvio ricorda che, in virtù dell'art. 3, n. 1, del HWiG, il consumatore è tenuto, in caso di recesso da un contratto, a restituire alla controparte le prestazioni che ha ricevuto in virtù di tale contratto. Il detto giudice aggiunge che il Bundesgerichtshof ha dedotto da questa disposizione che, in un caso come quello presente, il mutuatario è tenuto a rimborsare l'importo del mutuo all'organismo mutuante, anche se tale importo sia stato versato direttamente ad un terzo, in questo caso la società immobiliare.

45. Il giudice del rinvio ritiene che quest'obbligo sia contrario all'effetto utile della direttiva. A suo avviso, quest'obbligo ha l'effetto di continuare ad imporre al consumatore gli obblighi del contratto di mutuo, mentre il consumatore, in realtà, in ragione del versamento del prestito al terzo, non ha mai avuto il «diritto di disporre liberamente» della somma mutuata [18].

46. Mi sembra che la questione sollevata dal giudice del rinvio in ordine a tale punto poggi su una premessa erronea: non mi sembra esatto dire che, nella fattispecie, il consumatore non ha potuto disporre della somma mutuata.

47. Infatti, risulta dagli atti di causa [19] che l'importo mutuato è stato versato direttamente dalla Banca alla società immobiliare sulla scorta delle istruzioni che il mutuatario aveva impartito in tal senso: i contratti di mutuo sottoscritti dai convenuti nelle cause principali prevedevano espressamente che la Banca versasse l'importo netto del mutuo alla società immobiliare al fine di assicurare il finanziamento dell'appartamento del «boarding house». Da un punto di vista giuridico, il consumatore ha quindi scelto liberamente di destinare il capitale del mutuo all'acquisto dell'appartamento, mentre la Banca si è limitata ad eseguire le sue istruzioni sul punto.

48. Tenuto conto di tali elementi, è difficile comprendere in che modo l'effetto utile della direttiva osterebbe all'obbligo di rimborso imposto al consumatore.

49. A mio parere, ciò potrebbe verificarsi solo nell'ipotesi in cui il consumatore non ricevesse alcuna prestazione in contropartita al suo pagamento. In tal caso, il destinatario del pagamento si arricchirebbe senza giusta causa e, effettivamente, ci si potrebbe domandare se l'effetto utile della direttiva non osti ad un tale risultato. Tuttavia, nella fattispecie, è pacifico che il mutuatario ha ricevuto una prestazione in contropartita del suo pagamento dal momento che ha acquistato la proprietà di un appartamento del «boarding house».

50. Sembra che, in realtà, il problema nelle cause principali non derivi dalla circostanza che il pagamento è stato effettuato diretta-

18 — Ordinanza di rinvio (pagg. 13 et 14).
19 — Idem.

mente ad un terzo, bensì dal fatto che, per poter rimborsare il mutuo alla Banca, i consumatori dovrebbero rivendere i loro appartamenti, ciò che, a quanto sembra, presenta delle difficoltà.

51. Infatti, secondo le informazioni comunicate dal giudice del rinvio [20], il valore dell'appartamento è divenuto estremamente esiguo. Inoltre, il Bundesgerichtshof rifiuterebbe di considerare che il contratto di mutuo ed il contratto di vendita immobiliare formino un'«unità economica» ai sensi dell'art. 9 del VerbrKrG, ciò che avrebbe reso possibile ammettere che il recesso dal contratto di mutuo determini automaticamente la risoluzione del contratto di vendita immobiliare [21].

52. Tuttavia, come ho evidenziato nelle mie conclusioni nella causa Schulte, la direttiva non contiene alcuna disposizione che possa essere utilmente invocata su questo punto.

53. Da un lato, l'art. 3, n. 2, lett. a), della direttiva esclude espressamente dal campo d'applicazione di quest'ultima i contratti relativi alla vendita di beni immobili, sicché essa non può applicarsi ad un contratto di vendita immobiliare, neppure qualora questo contratto si integri in un'operazione finanziaria globale [22]. D'altro lato, è evidente che, se la direttiva esclude dal suo campo di applicazione i contratti di vendita immobiliare, essa non può esigere che il recesso da un contratto di mutuo fondiario comporti, in una maniera o nell'altra, la nullità del contratto di vendita immobiliare [23].

54. Stanti tali premesse, non penso che l'effetto utile della direttiva osti all'obbligo di rimborso controverso. Suggerisco quindi alla Corte di risolvere la seconda questione dichiarando che, nel caso di un'operazione finanziaria globale comprendente un contratto di mutuo fondiario ed un contratto di vendita immobiliare, gli artt. 5 e 7 della direttiva non ostano ad una disposizione nazionale la quale preveda, per il caso di recesso dal contratto di mutuo, l'obbligo per il consumatore di rimborsare l'importo del prestito all'organismo mutuante, qualora, su istruzioni del mutuatario, tale importo sia stato versato direttamente dal detto organismo al venditore del bene immobile.

B — *Sull'obbligo di rimborso immediato (terza questione)*

55. Con la sua terza questione, l'Hanseatisches Oberlandesgericht di Brema domanda

20 — Ordinanza di rinvio (pagg. 4 e 5).

21 — Sui dettagli di tale problematica, v. le mie conclusioni nella causa Schulte (paragrafi 27-36).

22 — Idem, paragradi 51-68.

23 — Idem, paragrafi 74-97.

se gli artt. 5 e 7 della direttiva ostino ad una disposizione nazionale che preveda, in caso di recesso da un contratto di mutuo, l'obbligo per il consumatore di rimborsare immediatamente all'organismo mutuante gli importi percepiti in virtù di tale contratto.

56. Il giudice a quo spiega che, secondo la giurisprudenza del Bundesgerichtshof, il consumatore che receda dal contratto di mutuo stipulato è tenuto a rimborsare il prestito non più alle scadenze previste dal contratto, bensì immediatamente ed in un'unica soluzione.

57. Il giudice del rinvio ritiene che quest'obbligo sia contrario all'effetto utile della direttiva. Infatti, esso implica il pagamento immediato di una somma importante, che ammonta talvolta a più di 50 000 euro e condurrebbe generalmente all'insolvenza del consumatore. L'obbligo di rimborso immediato del mutuo avrebbe quindi per effetto di porre il consumatore in una situazione meno favorevole che se egli continuasse ad eseguire il contratto di mutuo e a pagare le rate mensili alle scadenze convenute. In tal senso, l'obbligo controverso sarebbe tale da dissuadere il consumatore dall'esercitare il proprio diritto di recesso e priverebbe quindi la direttiva del suo effetto utile.

58. Da parte mia, non condivido l'analisi del giudice del rinvio.

59. Infatti è noto che ai sensi dell'art. 5, n. 2, della direttiva, con l'invio della comunicazione del recesso «il consumatore è liberato da tutte le obbligazioni derivanti dal contratto rescisso».

60. È evidente, tuttavia, che l'estinzione delle obbligazioni del consumatore, vale a dire il rimborso del capitale e degli interessi, può prodursi soltanto a condizione che le cose vengano riportate al loro stato iniziale. Il mutuatario si arricchirebbe altrimenti senza giusta causa e la direttiva diverrebbe rapidamente, per i consumatori poco scrupolosi, un mezzo per arricchirsi abusivamente. L'obbligo di rimborso immediato degli importi percepiti in virtù del contratto sembra quindi la logica conseguenza del recesso dal contratto di mutuo. A tal riguardo, si ricorderà, del resto, che l'art. 7 della direttiva cita come primo esempio degli effetti giuridici del recesso — che devono essere regolati dal diritto nazionale — il «rimborso» dei pagamenti relativi a beni o a prestazioni di servizi, nonchè la «restituzione» delle merci ricevute.

61. Quest'obbligo di rimborso figura pure in taluni testi comunitari, come la proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio relativa all'armonizzazione delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri in materia

di credito ai consumatori [24]. Questo testo prevede, infatti, che, nel settore del credito al consumo, il consumatore disponga di un periodo di quattordici giorni per recedere dall'accettazione del contratto di credito. Esso precisa tuttavia che il ricorso a questo diritto di recesso obbliga il consumatore a «restituire *contemporaneamente* al creditore le somme che egli ha ricevuto in forza del contratto di credito» [25].

62. Alla luce di tali circostanze, penso che l'effetto utile della direttiva non venga compromesso dall'obbligo controverso.

63. Propongo quindi alla Corte di risolvere la terza questione dichiarando che gli artt. 5 e 7 della direttiva non ostano ad una disposizione nazionale la quale preveda che, in caso di recesso da un contratto di mutuo, il consumatore abbia l'obbligo di rimborsare immediatamente all'organismo mutuante gli importi percepiti in virtù di tale contratto.

C — *Sul pagamento degli interessi al tasso di mercato (quarta questione)*

64. Con la sua quarta ed ultima questione, l'Hanseatisches Oberlandesgericht di Brema chiede se gli artt. 5 e 7 della direttiva ostino ad una disposizione nazionale la quale preveda che, in caso di recesso da un contratto di mutuo, il mutuatario abbia l'obbligo di rimborsare all'organismo mutuante non solo gli importi percepiti in virtù di tale contratto, ma anche gli interessi, calcolati al tasso di mercato, su detti importi.

65. Il giudice a quo spiega che, secondo la giurisprudenza del Bundesgerichtshof, il consumatore che recede dal contratto di mutuo stipulato è tenuto a pagare all'organismo mutuante gli interessi, calcolati al tasso di mercato, sugli importi che ha percepito in virtù del contratto.

66. Il giudice del rinvio ritiene che tale obbligo sia contrario all'effetto utile della direttiva. Spiega, infatti, che gli interessi possono rappresentare una somma importante, soprattutto quando, come nella fattispecie, il recesso interviene molto tempo dopo la conclusione del contratto. L'obbligo di pagamento degli interessi potrebbe, di conseguenza, essere visto come una sanzione applicata al consumatore in ragione dell'esercizio del suo diritto di recesso. Ora, il giudice del rinvio ricorda che la Corte ha giudicato, nella sentenza Travel Vac, precedentemente citata, che la direttiva osta a che un contratto imponga al consumatore il pagamento di un'indennità forfettaria per il solo motivo che egli eserciti il suo diritto di recesso.

67. Il giudice del rinvio, come una parte della dottrina tedesca, ritiene quindi che

24 — COM(2002) 443 def. (GU C 331 E, pag. 200).
25 — Art. 11, n. 3 (il corsivo è mio).

l'obbligo di pagamento degli interessi sia tale da dissuadere il consumatore dall'esercitare il proprio diritto di recesso, privando così la direttiva del suo effetto utile.

68. A titolo preliminare, si deve sottolineare che la soluzione elaborata nella citata sentenza Travel Vac non può essere trasposta nella fattispecie.

69. Infatti, in tale sentenza, la misura presa in considerazione era una clausola contrattuale che imponeva il pagamento di un'indennità forfettaria per il danno causato dal consumatore al commerciante in conseguenza dell'esercizio del suo diritto di recesso. La Corte ha effettivamente giudicato che la direttiva ostava al pagamento di tali danni e interessi per il motivo che ciò sarebbe equivalso a sanzionare il consumatore per aver esercitato il proprio diritto di recesso [26]. Essa ha giudicato tale effetto contrario all'obiettivo di tutela della direttiva, consistente per l'appunto nell'impedire che il consumatore assuma impegni finanziari senza esservi preparato [27].

70. Ora, nella fattispecie, l'obbligo di pagamento posto a carico del consumatore è fondamentalmente differente. Esso non è diretto a riparare il danno subito dall'organismo mutuante in ragione dello scioglimento del contratto, bensì mira semplicemente a compensare i frutti che il denaro versato dall'organismo mutuante ha prodotto durante il periodo in cui si è venuto a trovare a disposizione del consumatore [28]. L'obbligo di pagamento in questione nella presente causa non è quindi comparabile a quello esaminato nella citata causa Travel Vac.

71. Precisato questo, penso che, in linea di principio, la direttiva non osti ad una disposizione nazionale che imponga il pagamento di interessi legali nel caso di recesso da un contratto di mutuo.

72. Infatti, nella misura in cui la revoca ha per effetto di annullare il contratto retroattivamente, sembra normale che le cose siano riportate allo stato nel quale si trovavano prima della conclusione del contratto. Presumendosi che il mutuatario non abbia mai beneficiato del credito, è logico che egli rimborsi non solo gli importi percepiti in virtù del contratto, ma pure gli interessi, cioè i frutti che il capitale avrebbe prodotto se fosse rimasto a disposizione dell'organismo mutuante.

73. Questa soluzione viene, del resto, adottatta da taluni testi comunitari, e in particolare dalla proposta di direttiva COM (2002) 443 def.. Tale proposta prevede, infatti, che, in caso di ricorso al diritto di recesso, «[i]l consumatore deve versare gli

26 — Punto 58.
27 — Idem.
28 — Ordinanza di rinvio (pag. 17).

interessi dovuti per il periodo di prelievo del credito» [29]. Essa viene giustificata con la necessità di evitare gli abusi e le speculazioni da parte dei consumatori nel caso in cui il contratto di mutuo riguardi somme importanti [30].

74. Stanti tali premesse, penso che, in linea di principio, la direttiva non osti ad un obbligo di pagamento di interessi legali quale quello controverso nella fattispecie.

75. Mi sembra, tuttavia, che questa soluzione non possa essere applicata nella fattispecie.

76. Infatti, è pacifico che nelle presenti cause è trascorso un lasso di tempo considerevole tra la conclusione del contratto di mutuo e il recesso da quest'ultimo: i convenuti nelle cause principali hanno esercitato il recesso dai contratti conclusi nel 1992 solo sei anni più tardi, nel 1998 [31]. Inoltre, è pacifico che tale ritardo verificatosi nel recesso dai contratti di mutuo è dovuto esclusivamente al fatto che la Banca ha omesso di informare il consumatore del suo diritto di recesso dal contratto [32].

77. Ora, come ho spiegato nelle mie conclusioni nella causa Heininger [33], la direttiva impone una «responsabilità particolare» al commerciante. Essa prevede, al suo art. 4, che questi deve informare il consumatore del suo diritto di recedere dal contratto, e aggiunge, al suo art. 5, che il termine per esercitare questo diritto di recesso comincia a decorrere soltanto a partire «dal momento in cui [il consumatore] ha ricevuto [questa] informazione». L'effettività del diritto di recesso garantito dalla direttiva dipende, quindi, esclusivamente dalla diligenza del commerciante nell'adempiere all'obbligo incombentegli in forza della direttiva.

78. Tenuto conto di questi elementi, penso che la Banca non possa esigere il pagamento di interessi di mora fino a quando non abbia adempiuto ai propri obblighi. Infatti, nella misura in cui gli interessi richiesti al consumatore sono dovuti esclusivamente al fatto che la Banca ha mancato di adempiere all'obbligo che le incombe ai sensi dell'art. 4 della direttiva, non può essere imposto l'obbligo di pagamento controverso. Così come statuito dalla Corte nella causa Heininger, se gli istituti di credito scelgono di ricorrere alla vendita a domicilio per commercializzare i loro servizi, «essi possono senza difficoltà salvaguardare tanto gli interessi dei consumatori quanto le proprie esigenze di certezza del diritto conformandosi al loro obbligo d'informare questi ultimi» [34].

29 — Art. 11, n. 3.

30 — V. l'esposizione dei motivi, art. 11 (pag. 213).

31 — Ordinanza di rinvio (pagg. 5-8).

32 — V., in particolare, le osservazioni scritte della Banca (punto 4).

33 — Paragrafi 60-62.

34 — Punto 47.

79. Di conseguenza, suggerisco alla Corte di risolvere l'ultima questione pregiudiziale dichiarando che gli artt. 5 e 7 della direttiva ostano all'applicazione di una disposizione nazionale la quale preveda, per il caso di recesso da un contratto di mutuo, l'obbligo per il consumatore di versare gli interessi, calcolati al tasso di mercato, sugli importi percepiti in virtù del detto contratto, fino a quando il commerciante non abbia, conformemente all'obbligo incombentegli in virtù dell'art. 4 della direttiva, informato il consumatore del suo diritto di recedere dal contratto nel termine previsto a tal fine.

VII — Conclusione

80. Sulla base del complesso di considerazioni che precedono, suggerisco quindi alla Corte di rispondere come segue alle questioni sollevate dall'Hanseatisches Oberlandesgericht di Brema:

«1) Gli artt. 1 e 2 della direttiva del Consiglio del 20 dicembre 1985, 85/577/CEE, per la tutela dei consumatori in caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali, devono essere interpretati nel senso che, qualora un terzo intervenga in nome o per conto del commerciante nella negoziazione o nella conclusione di un contratto, l'applicazione della direttiva non può essere subordinata a condizioni diverse da quelle previste all'art. 1 di quest'ultima, in particolare a quella che il commerciante conoscesse o dovesse conoscere la condotta del terzo.

2) Nell'ipotesi di un'operazione finanziaria globale comprendente un contratto di mutuo fondiario e un contratto di compravendita immobiliare, gli artt. 5 e 7 della direttiva 85/577 non ostano ad una disposizione nazionale la quale preveda, per il caso di recesso dal contratto di mutuo, l'obbligo per il consumatore di rimborsare l'importo del prestito all'organismo mutuante, qualora tale importo, su istruzione del mutuatario, sia stato versato direttamente dal detto organismo al venditore del bene immobile.

3) Gli artt. 5 e 7 della direttiva 85/577 non ostano ad una disposizione nazionale la quale preveda, per il caso di recesso da un contratto di mutuo, l'obbligo per il consumatore di rimborsare immediatamente all'organismo mutuante gli importi percepiti in virtù del suddetto contratto.

4) Gli artt. 5 e 7 della direttiva 85/577 ostano all'applicazione di una disposizione nazionale la quale preveda, per il caso di recesso da un contratto di mutuo, l'obbligo per il consumatore di versare gli interessi, calcolati al tasso di mercato, sugli importi percepiti in virtù del detto contratto, fino a quando il commerciante non abbia, conformemente all'obbligo incombentegli in virtù dell'art. 4 di detta direttiva, informato il consumatore del suo diritto di recedere dal contratto nel termine previsto a tal fine».