



DR

Diritto del
Risparmio

CREDITO AL CONSUMO IMMOBILIARE: OSSERVAZIONI ALLE CONCLUSIONI DELL'AVVOCATO GENERALE.

di Gabriella STOMPANATO*

L'Avvocato Generale della CGE ha depositato le sue "Conclusioni" nell'ambito del procedimento C-555/21 avente ad oggetto l'interpretazione dell'art. 25 Direttiva 2014/17 sul credito immobiliare. Egli ritiene che la disposizione non osti ad una norma nazionale che escluda la rimborsabilità dei costi up front e di quelli pagati a terzi nel caso di estinzione anticipata dei finanziamenti.

Vi è un'alta probabilità che il procedimento si definisca con una sentenza di analogo contenuto, poiché la CGE è solita recepire le conclusioni del suo Avvocato Generale.

La sentenza potrebbe avere un impatto anche sul credito al consumo laddove recepisse alcune specifiche affermazioni dell'avvocato Generale. È tuttavia improbabile che CGE limiti l'efficacia nel tempo della Lexitor, per la quale in caso di rimborso anticipato sono riducibili tutti i costi del credito al consumo, sancendone l'irretroattività.

**Approfondimenti
fascicolo 1/2023**

*Gabriella Stompanato è legale d'impresa.

ISSN 2785-3004

Rivista di Diritto del Risparmio

APPROFONDIMENTI

Credito al consumo immobiliare: osservazioni alle Conclusioni dell'Avvocato Generale.*

di Gabriella STOMPANATO**

L'Avvocato Generale della CGE ha depositato le sue "Conclusioni" nell'ambito del procedimento C-555/21 avente ad oggetto l'interpretazione dell'art. 25 Direttiva 2014/17 sul credito immobiliare. Egli ritiene che la disposizione non osti ad una norma nazionale che escluda la rimborsabilità dei costi up front e di quelli pagati a terzi nel caso di estinzione anticipata dei finanziamenti.

Vi è un'alta probabilità che il procedimento si definisca con una sentenza di analogo contenuto, poiché la CGE è solita recepire le conclusioni del suo Avvocato Generale.

La sentenza potrebbe avere un impatto anche sul credito al consumo laddove recepisce alcune specifiche affermazioni dell'avvocato Generale. È tuttavia improbabile che CGE limiti l'efficacia nel tempo della Lexitor, per la quale in caso di rimborso anticipato sono riducibili tutti i costi del credito al consumo, sancendone l'irretroattività.

* Contributo approvato dal Comitato editoriale.

** Gabriella Stompanato è legale d'impresa.

Credito al consumo immobiliare: osservazioni alle Conclusioni dell'Avvocato Generale.

A cura di Gabriella STOMPANATO.

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. Le Conclusioni dell'Avvocato Generale: iter argomentativo. – 3. Prospettive: possibile impatto sul credito al consumo e sull'ampiezza della tutela consumeristica.

1. Premessa.

È noto che si è in attesa della decisione della CGE a definizione della causa C-555/21¹ in cui oggetto del rinvio pregiudiziale è l'interpretazione dell'art 25 Direttiva 2014/17 dei “contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali”.

Tale norma impone agli Stati membri di riconoscere, in caso di estinzione anticipata di un credito immobiliare, una riduzione del costo totale del credito, riguardante “gli interessi e i costi dovuti per la restante durata del contratto”. Il giudice austriaco chiede se è compatibile con la disposizione comunitaria una norma nazionale che escluda la rimborsabilità dei costi che non dipendono dalla durata del contratto (in buona sostanza, se il principio espresso dalla Lexitor della rimborsabilità proporzionale di tutti i costi del credito sia applicabile anche al credito immobiliare).

L'avvocato Generale della CGE ha depositato le sue “Conclusioni”, per le quali l'art. 25 Direttiva 2014/17 va interpretato nel senso che in caso di estinzione anticipata “la riduzione proporzionale ... si applica solo agli interessi dovuti e ai costi dipendenti dalla durata del contratto funzionali alla remunerazione del creditore” e in ogni caso, con esclusione di quelli pagati a terzi. In sostanza l'Avvocato Generale ritiene che non viola il diritto comunitario la norma nazionale che escluda la rimborsabilità dei costi *up front* e, in subordine, quella che esclude la riduzione dei costi pagati ai terzi.

¹ La sentenza della Corte di Giustizia è stata pubblicata in data odierna, 9 febbraio 2023.

2. Le conclusioni dell'Avvocato Generale: iter argomentativo.

L'iter argomentativo sotteso alle conclusioni appare ampio e circostanziato.

L'avvocato Generale evidenzia preliminarmente la sovrapposibilità, sul piano letterale, dell'art. 16 Direttiva 2008/48 sul credito al consumo, che riconosce la riduzione del “costo totale del credito” e dell'art. 25 della Direttiva 2014/17, che riconosce la riducibilità “degli interessi e del costo totale”. In entrambi i casi ci si riferisce a voci di costo obbligatorie per il consumatore che il creditore conosce o dovrebbe conoscere (art. 3 g della direttiva 2008/48; art. 4, punto 13 della direttiva 2014/17) e la cui conoscibilità deve essere garantita anche al consumatore. Che, poi, la “conoscibilità” dei costi da parte del consumatore sia un concetto caro al legislatore comunitario è dimostrato dall'esistenza di uno specifico indice, il TAEG, deputato ad esprimere questo costo in termini di percentuale annuale sulla base di una formula matematica identica in tutta l'UE, il cui compito è proprio quello di consentire già in fase precontrattuale l'accesso alle informazioni relative al costo del credito. In questo contesto, non stupisce che il TAEG sia un indice naturalmente molto “ampio”, destinato ad includere quanti più costi possibile, a prescindere dalla natura convenzionale o meno degli stessi (non sono necessariamente imposti dall'Intermediario) e dal soggetto che li incamera (parte contrattuale o terzo).

L'avvocato Generale, a questo punto, evidenzia che nell'ambito del credito al consumo è obiettivamente difficile distinguere i costi che dipendono dalla durata residua del finanziamento da quelli che gli sono estranei: a dimostrazione, le difficoltà interpretative ingenerate dall'art. 16 Dir. 2008/48 e dalle diverse traduzioni linguistiche date in sede di attuazione dai singoli stati dell'UE (di cui dà atto la stessa Lexitor). Evidenzia, tuttavia, che la situazione è diversa nell'ambito del credito immobiliare, ove si prevede l'obbligatoria allegazione al contratto del PIES (“prospetto informativo europeo standardizzato” oggetto dell'allegato II della direttiva), che indica specificamente tutti i costi e indirizza nell'interpretazione della loro natura (collegata o meno alla durata del contratto).

Tale circostanza non è ininfluente: se nel credito al consumo le suddette difficoltà giustificano una riduzione trasversale e senza eccezione del costo totale del credito (salvo quelli pagati a terzi, di cui la Lexitor non si occupa), nel settore del credito immobiliare la riduzione non può applicarsi indiscriminatamente, ma deve tenere conto dell'elemento temporale della “restante durata del contratto” imposto dalla chiara dizione letterale della norma: in tale

ambito, è riducibile proporzionalmente solo il costo collegato a servizi/prestazioni che al momento dell'estinzione anticipata non sono stati resi, che avrebbero dovuto esserlo successivamente, ma non lo saranno più perché il contratto viene anticipatamente estinto.

L'avvocato Generale non esclude che la CGE possa ritenere non condividibile tale conclusione in coerenza con quanto statuito con la LEXITOR, che non ha ritenuto decisiva l'interpretazione letterale. Evidenzia, tuttavia, che la correttezza di tale limitazione è confermata anche sul piano dell'interpretazione teleologica.

A tale riguardo rileva che il diritto all'estinzione anticipata è volto a promuovere la flessibilità di un contratto di durata pluriennale, consentendo al consumatore di sciogliersi dal vincolo contrattuale e cambiare prodotto cercando quello più adatto alle sue esigenze in un dato momento. Il diritto alla riduzione è una conseguenza naturale del diritto all'estinzione anticipata: per la Banca viene meno il rischio di inadempimento e la sua obbligazione contrattuale di tenere a disposizione del cliente la provvista oggetto del finanziamento per il tempo concordato, ancorché per decisione unilaterale del debitore: allora, se il mutuatario dovesse pagare gli interessi pattuiti e gli altri costi residui, si verificherebbe un arricchimento ingiustificato del creditore (p 68). Ma la riduzione di cui all'art. 25 non serve a mettere il debitore nella stessa situazione in cui si sarebbe trovato qualora il credito fosse stato inizialmente concesso per un periodo più breve: il rimborso anticipato non trasforma il contratto iniziale in un altro ... bensì consente di adattarlo alle circostanze sopravvenute (p 69).

Guardando a tale funzione, trova conferma la conclusione raggiunta sulla base dell'interpretazione letterale, cioè che la riduzione opera rispetto ai soli costi che il consumatore dovrebbe pagare per prestazioni ancora da effettuare in esecuzione del contratto. E' indubbio che una tale conclusione sia di minor favore per il consumatore, ma se lui non deve essere penalizzato per avere saldato il suo debito anzitempo, neppure si deve portare il diritto alla riduzione fino al punto di premiarlo per un cambiamento che egli impone alla controparte (p 72).

Per quanto riguarda i costi pagati a terzi, essi fanno certamente parte del costo totale del credito di cui il cliente deve essere informato ai fini della trasparenza contrattuale, ma ciò non significa che siano riducibili in conseguenza dell'estinzione anticipata del finanziamento: essi non corrispondono a servizi del creditore ancora da eseguire al momento del rimborso anticipato e la riduzione proporzionale dei costi non può operare su importi estranei alle

controprestazioni del creditore. Una diversa conclusione, porterebbe addirittura ad ipotizzare che sia la PA esattrice, estranea al rapporto bilaterale tra creditore e mutuatario, ad essere tenuta alla restituzione proporzionale degli importi incassati (p. 76).

In definitiva, ai sensi dell'art. 25 Direttiva Credito Immobiliare, in caso di rimborso anticipato sono proporzionalmente riducibili i soli costi recurring ed, in ogni caso, quelli pagati a terzi. A tale soluzione non è ostativo il principio della riducibilità indiscriminata di tutti i costi adottata per il credito al consumo con la Lexitor, perché il credito immobiliare ha caratteristiche proprie idonee a giustificare un diverso trattamento per questa tipologia di finanziamenti: non solo l'obbligatorietà del PIES, che semplifica il compito di distinguere i costi collegati alla durata del finanziamento da quelli che non lo sono, ma soprattutto la circostanza che nel credito al consumo, il sacrificio imposto alle Banche è controbilanciato dal diritto all'equo indennizzo, da essa riconosciuto all'Intermediario, mentre un tale diritto non esiste nel credito immobiliare, ove è demandato ai singoli Stati membri di prevederlo (e l'Italia non lo riconosce). In sostanza, per l'Avvocato Generale, nel credito immobiliare manca il "fattore di equilibrio" che ha giustificato la decisione della CGE di ritenere riducibili tutte le voci che concorrono a determinare il costo totale del credito al consumo e ciò giustifica in questo ambito la riducibilità proporzionale dei soli costi recurring (p 83)

In ogni caso, i costi pagati a terzi sono estranei alla Lexitor, di cui la sentenza non si occupa. Il mutuante non ne determina l'importo, non li percepisce, non ne trae profitto, né può intervenire su di essi. Quindi, seppur si volesse ritenere applicabile la Lexitor anche al credito immobiliare, la riduzione del costo totale del credito non potrebbe comunque riguardare i costi pagati a terzi (p 91).

Infine, l'Avvocato Generale afferma che laddove la CGE accogliesse le sue conclusioni, non ci sarebbe bisogno di pronuncia sulla richiesta dell'Italia di limitare nel tempo gli effetti della sentenza; limitazione, peraltro, che reputa "non appropriata", non avendo lo Stato italiano dimostrato che ricorrono i presupposti richiesti dalla Giurisprudenza della Corte, in particolare, le gravi ripercussioni economiche.

3. Prospettive: possibile impatto sul credito al consumo e sull'ampiezza della tutela consumeristica.

L'Avvocato Generale è un organo imparziale della CGE che ha il compito di “presentare pubblicamente, con assoluta imparzialità ed in piena indipendenza, conclusioni motivate sulle cause che, conformemente allo Statuto della Corte di giustizia dell'Unione europea, richiedono il suo intervento” (art. 252 TFUE).

Alle sue conclusioni viene attribuita una funzione predittiva della sentenza interpretativa che definirà il procedimento, poiché in un'alta percentuale di casi la CGE ne recepisce in sentenza le conclusioni (in base ad una statistica ufficiosa – non ne esiste una ufficiale – ciò accade nell'80 – 85% dei casi).

Sulla base di ciò, tenuto conto che l'Avvocato Generale, con argomentazioni ampie e circostanziate, ha espresso una posizione netta in merito alla possibilità, per il legislatore nazionale, di limitare la rimborsabilità dei costi upfront e dei costi pagati a terzi senza con ciò violare il diritto comunitario, gli Intermediari possono forse nutrire un cauto ottimismo circa l'esito della procedura.

Diversa e più articolata la valutazione circa il possibile impatto della sentenza della CGE sul credito al consumo.

L'avvocato Generale è stato netto nell'affermare che la Lexitor non si è occupata dei costi pagati a terzi.

Se la sentenza riprendesse tale affermazione, avrebbe senz'altro un impatto anche sul contenzioso in materia di credito al consumo, perché costituirebbe un argomento decisivo a favore della fondatezza della tesi degli Intermediari della non riducibilità proporzionale di tali costi, attualmente tutt'altro che pacifica.

Appare, invece, improbabile che la sentenza possa essere l'occasione per un ripensamento sulla Lexitor, di cui la Corte potrebbe limitare l'efficacia nel tempo. Ciò in quanto la Giurisprudenza Comunitaria è pacifica nel ritenere che solo la sentenza interpretativa della specifica norma può escludere la sua efficacia retroattiva, per cui solo la Lexitor poteva limitare sé stessa. Ma anche perché l'Avvocato Generale è netto nel ritenere che una tale limitazione non sarebbe “appropriata” neppure rispetto al credito immobiliare, visto che il governo italiano, che l'ha chiesta, non ha dimostrato che ricorrono “le gravi ripercussioni

economiche”; dimostrazione che – se il meno sta nel più – manca a fortiori per il credito al consumo.

Infine, se la sentenza della CGE recepisce le conclusioni dell’avvocato generale, potrebbe addirittura circoscrivere l’ampiezza della tutela consumeristica (ed in questo senso, sarebbe una decisione “storica”).

In ambito comunitario appare pacifico il principio per cui la tutela per il consumatore deve essere globale ed effettiva: ad esso storicamente si ispira la Giurisprudenza della CGE. In tale contesto, stupiscono alcune affermazioni dell’Avvocato Generale:

- al punto 69 dichiara che il rimborso anticipato non trasforma il contratto iniziale in un altro ... bensì consente di adattarlo alle circostanze sopravvenute
- al punto 72, dopo aver concluso che la riduzione proporzionale del costo del credito è da riferire solo ai costi che dipendono dalla durata residua del finanziamento, afferma che è indubbio che una tale conclusione sia di minor favore per il consumatore, ma se lui non deve essere penalizzato per avere saldato il suo debito anzitempo, neppure si deve portare il diritto alla riduzione fino al punto di premiarlo per un cambiamento che egli impone alla controparte;
- al punto 83 afferma che un sacrificio alle Banche può imporsi solo se vi è un “fattore di equilibrio” idoneo a giustificarlo.

Riducendo tali affermazioni a “sistema”, emerge che la tutela da accordare al consumatore, per quanto globale ed effettiva, è fisiologicamente limitata dal dato normativo e dalla specificità delle pattuizioni intercorse; che l’interpretazione è lo strumento per operare “adattamenti” alle circostanze sopravvenute, ma non potrà mai spingersi al punto di riconoscere un “premio” per il consumatore, a cui corrisponderebbe un “sacrificio” ingiustificato per l’altro contraente; che circostanze specifiche possono richiedere un tale sacrificio, ma esso potrà essere imposto non già in sede interpretativa, ma solo con una specifica norma che lo “giustifichi” individuando un elemento di equilibrio idoneo a compensare la perdita che comporta.

Se tali affermazioni trovassero sbocco nella decisione della CGE, risulterebbe per la prima volta “temperato” nei termini anzidetti il principio della tutela globale ed effettiva del consumatore e, correlativamente, il principio per il quale, nel dubbio, prevale l’interpretazione favorevole al consumatore.