



InfoCuria

Giurisprudenza



[Pagina iniziale](#) > [Formulario di ricerca](#) > [Elenco dei risultati](#) > **Documenti**



[Avvia la stampa](#)

Lingua del documento :

ECLI:EU:C:2024:890

Edizione provvisoria

SENTENZA DELLA CORTE (Terza Sezione)

17 ottobre 2024 (\*)

« Rinvio pregiudiziale – Tutela dei consumatori – Direttiva 2014/17/UE – Contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali – Articolo 25, paragrafo 1 – Rimborso anticipato – Diritto del consumatore a una riduzione del costo totale del credito – Articolo 4, punto 13 – Nozione di “costo totale del credito per il consumatore” – Costi dipendenti dalla durata del contratto – Commissione connessa alla concessione del credito pagabile al momento della conclusione del contratto – Metodo di calcolo della riduzione »

Nella causa C-76/22,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell’articolo 267 TFUE, dal Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (Tribunale circondariale di Varsavia-Wola, Varsavia, Polonia), con decisione del 5 febbraio 2022, pervenuta in cancelleria il 5 febbraio 2022, nel procedimento

**QI**

contro:

**Santander Bank Polska S.A.,**

LA CORTE (Terza Sezione),

composta da K. Jürimäe, presidente della Seconda Sezione, facente funzione di presidente della Terza Sezione, K. Lenaerts, presidente della Corte, facente funzione di giudice della Terza Sezione, N. Jääskinen (relatore), M. Gavalec e N. Piçarra, giudici,

avvocato generale: M. Campos Sánchez-Bordona

cancelliere: A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

- per QI, da M. Żmuda Trzebiatowski, adwokat;
- per la Santander Bank Polska S.A., da M. Wojcieszak, adwokat;
- per il governo polacco, da B. Majczyna e S. Żyrek, in qualità di agenti;
- per il governo ceco, da M. Smolek, S. Šindelková e J. Vláčil, in qualità di agenti;
- per il governo italiano, da G. Palmieri, in qualità di agente, assistita da G. Rocchitta, avvocato dello Stato;
- per il governo portoghese, da P. Barros da Costa, A. Cunha e L. Medeiros, in qualità di agenti;
- per la Commissione europea, da G. Goddin, U. Małecka e P. Ondrůšek, in qualità di agenti,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza del 22 febbraio 2024,

ha pronunciato la seguente

## **Sentenza**

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'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 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).

2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra QI, in qualità di consumatore, e la Santander Bank Polska S.A. in merito alla portata della riduzione del costo totale di un credito relativo a beni immobili residenziali a seguito del rimborso anticipato di quest'ultimo da parte di QI.

## **Contesto normativo**

### ***Diritto dell'Unione***

#### *Direttiva 2008/48/CE*

3 L'articolo 3 della direttiva 2008/48/CE 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), intitolato «Definizioni», così dispone:

«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;

(...).».

4 L'articolo 16 della direttiva 2008/48, intitolato «Rimborso anticipato», prevede quanto segue:

«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. In caso di rimborso anticipato del credito, il creditore ha diritto ad un indennizzo equo ed oggettivamente giustificato per eventuali costi direttamente collegati al rimborso anticipato del credito, sempre che il rimborso anticipato abbia luogo in un periodo per il quale il tasso debitore è fisso.

L'indennizzo non può superare l'1% dell'importo del credito rimborsato in anticipo, se il periodo che intercorre tra il rimborso anticipato e lo scioglimento previsto dal contratto di credito è superiore a un anno. Se il periodo non è superiore a un anno, l'indennizzo non può superare lo 0,5% dell'importo del credito rimborsato in anticipo.

(...)

4. Gli Stati membri possono prevedere che:

a) il creditore possa esigere detto indennizzo soltanto a condizione che l'importo del rimborso anticipato superi la soglia stabilita dalla legislazione nazionale. Tale soglia non supera l'importo di 10 000 EUR in dodici mesi;

b) il creditore può eccezionalmente pretendere un indennizzo maggiore se è in grado di dimostrare che la perdita subita a causa del rimborso anticipato supera l'importo determinato ai sensi del paragrafo 2.

Se l'indennizzo richiesto dal creditore supera la perdita da questi effettivamente subita il consumatore può esigere una corrispondente riduzione.

In tal caso la perdita consiste nella differenza tra il tasso di interesse inizialmente concordato e il tasso di interesse al quale il creditore può prestare la somma rimborsata anticipatamente sul mercato al momento del rimborso anticipato e tiene conto dell'impatto del rimborso anticipato sui costi amministrativi.

(...».

#### *Direttiva 2014/17*

5 I considerando 15, 50 e 66 della direttiva 2014/17 recitano:

«(15) L'obiettivo della presente direttiva è garantire un elevato livello di protezione dei consumatori che sottoscrivano contratti di credito relativi a beni immobili. (...)

(...)

(50) Il costo totale del credito per il consumatore dovrebbe comprendere tutti i costi legati al contratto di credito che il consumatore deve pagare e che sono noti al creditore. Dovrebbe pertanto includere interessi, commissioni, imposte, compensi per gli intermediari del credito, costi della valutazione dei beni immobili a fini ipotecari e tutte le altre spese, escluse le spese notarili, richieste per ottenere il credito, per esempio un'assicurazione sulla vita, oppure per ottenerlo alle condizioni contrattuali previste, per esempio un'assicurazione contro gli incendi. (...) 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 catastale. (...)

(...)

(66) La capacità di un consumatore di rimborsare il debito prima della scadenza del contratto di credito può svolgere un ruolo importante nel promuovere la concorrenza sul mercato interno e la libera circolazione dei cittadini dell'Unione, nonché nel contribuire a prevedere la flessibilità nel corso della durata del contratto di credito necessaria a promuovere la stabilità finanziaria in linea con le raccomandazioni del Consiglio per la stabilità finanziaria. Tuttavia, esistono differenze sostanziali tra i principi e le condizioni nazionali in base ai quali i consumatori possono rimborsare il debito e tra le condizioni alle quali il rimborso anticipato può avvenire. Pur riconoscendo la varietà dei meccanismi di finanziamento ipotecario e la gamma

di prodotti disponibili, determinati standard a livello dell'Unione [europea] relativi al rimborso anticipato del credito sono essenziali per garantire ai consumatori la possibilità di liberarsi dei loro obblighi prima della data concordata nel contratto di credito e per dare loro la fiducia necessaria per confrontare le offerte al fine di trovare i prodotti più adatti ai loro bisogni. Gli Stati membri dovrebbero quindi garantire, o per via legislativa o in altro modo, ad esempio attraverso clausole contrattuali, che i consumatori abbiano il diritto di effettuare il rimborso anticipato. Gli Stati membri, tuttavia, dovrebbero poter definire le condizioni per l'esercizio di tale diritto. Tra queste condizioni possono figurare restrizioni temporali sull'esercizio del diritto, un trattamento diverso a seconda del tipo di tasso debitore o restrizioni relative alle condizioni alle quali il diritto può essere esercitato. Qualora il rimborso anticipato cada in un periodo per il quale il tasso debitore è fisso, l'esercizio del diritto può essere subordinato all'esistenza di un interesse legittimo da parte del consumatore, da precisarsi da parte dello Stato membro. (...) Le condizioni fissate dagli Stati membri possono prevedere che il creditore abbia diritto ad un indennizzo equo ed obiettivamente giustificato per i costi potenziali direttamente connessi al rimborso anticipato del credito. Nel caso in cui gli Stati membri prevedano che il creditore ha diritto all'indennizzo, quest'ultimo dovrebbe essere equo ed obiettivamente giustificato per i costi potenziali direttamente connessi al rimborso anticipato del credito in conformità alle norme nazionali in materia di indennizzo. L'indennizzo non dovrebbe essere superiore alla perdita economica sofferta dal creditore».

6 L'articolo 1 di tale direttiva, intitolato «Oggetto», così dispone:

«La presente direttiva definisce un quadro comune per alcuni aspetti delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri concernenti contratti concernenti i crediti ai consumatori garantiti da un'ipoteca o altrimenti relativi a beni immobili residenziali, compreso l'obbligo di effettuare una valutazione del merito creditizio prima di concedere un credito, come base per lo sviluppo di standard efficaci per la stipula in relazione a beni immobili residenziali negli Stati membri, e per alcuni requisiti prudenziali e di vigilanza, anche per quanto riguarda lo stabilimento e la vigilanza di intermediari del credito, rappresentanti designati e enti non creditizi».

7 Ai sensi dell'articolo 4 di detta direttiva, intitolato «Definizioni»:

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

(...)

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], 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;

(...))».

8 L'articolo 14 della direttiva 2014/17, intitolato «Informazioni precontrattuali», prevede quanto segue:

«1. Gli Stati membri provvedono affinché il creditore e, se del caso, l'intermediario del credito o il rappresentante designato forniscano al consumatore le informazioni personalizzate necessarie a confrontare i crediti disponibili sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata sull'opportunità di concludere un contratto di credito:

- a) senza indebito ritardo, dopo che il consumatore ha fornito le informazioni necessarie circa le sue esigenze, la sua situazione finanziaria e le sue preferenze in conformità con l'articolo 20; e
- b) in tempo utile, prima che il consumatore sia vincolato da un contratto di credito o da un'offerta.

2. Le informazioni personalizzate di cui al paragrafo 1, su supporto cartaceo o su altro supporto durevole, sono fornite mediante il [Prospetto informativo europeo standardizzato (PIES)] di cui all'allegato II.

(...)».

9 L'articolo 25 di tale direttiva, intitolato «Estinzione anticipata», recita:

«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 [penalità] 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.

4. Se un consumatore intende adempiere agli obblighi che gli derivano da un contratto di credito prima della scadenza di tale contratto, il creditore fornisce al consumatore, senza indugio dopo la ricezione della richiesta, su supporto cartaceo o su altro supporto durevole, le informazioni necessarie per prendere in considerazione tale opzione. Le informazioni quantificano almeno le implicazioni per il consumatore in caso di adempimento dei suoi obblighi prima della scadenza del contratto di credito e indicano chiaramente le ipotesi utilizzate. Le ipotesi utilizzate sono ragionevoli e giustificabili.

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».

### ***Diritto polacco***

10 L'articolo 29 della ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (legge relativa ai mutui ipotecari e alla vigilanza sugli intermediari del mutuo ipotecario e sugli agenti), del 23 marzo 2017 (Dz. U. del 2017, posizione 819), al paragrafo 1, punto 1, dispone quanto segue:

«Il contratto di mutuo ipotecario precisa gli elementi (...) e (...) gli oneri e le altre spese connessi alla concessione del mutuo ipotecario, comprese le spese di esame della domanda di mutuo, la preparazione e la conclusione del contratto di mutuo ipotecario, nonché le condizioni della loro modifica».

11 L'articolo 39, paragrafo 1, di tale legge così prevede:

«In caso di rimborso integrale del mutuo ipotecario prima della data fissata nel contratto di mutuo ipotecario, il costo totale del mutuo ipotecario è ridotto degli interessi e delle altre spese del mutuo ipotecario per il periodo corrispondente alla durata residua del contratto, anche se il consumatore le ha sostenute prima di tale rimborso».

### **Procedimento principale e questioni pregiudiziali**

12 Il 15 settembre 2017 QI ha concluso con il predecessore legale della Santander Bank Polska un contratto di credito immobiliare per un importo di 106 600 zloty polacchi (PLN) (circa EUR 24 600).

13 Tale credito è stato concesso per un periodo di 360 mesi ed è stato erogato il 26 settembre 2017. Il contratto prevedeva una commissione connessa alla concessione di detto credito, pagabile al momento della conclusione del contratto e corrispondente al 2,50% dell'importo del credito medesimo, ossia PLN 2 600 (circa EUR 600), che era indicata come elemento del costo totale del credito immobiliare.

14 Il 4 aprile 2019, ossia 19 mesi dopo la firma del contratto, QI ha effettuato il rimborso totale del credito. Esso ha quindi ritenuto che la Santander Bank Polska dovesse rimborsargli la commissione connessa alla concessione di detto credito per un importo di PLN 2 462,78 (circa EUR 570), corrispondente alla durata residua del medesimo credito, ossia 341 mesi.

15 A tal fine QI ha presentato un reclamo presso la Santander Bank Polska. Con lettera del 20 luglio 2020, quest'ultima ha respinto il reclamo e ha rifiutato di rimborsare la commissione in parola.

16 QI ha adito il Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (Tribunale circondariale di Varsavia-Wola, Varsavia, Polonia), il giudice del rinvio. Dinanzi a tale giudice, la Santander Bank Polska sostiene che la commissione connessa alla concessione del credito ipotecario consisteva in un pagamento *una tantum* ed era quindi esclusa dall'obbligo di restituzione proporzionale alla durata residua del contratto di credito. Se tale commissione dovesse essere parzialmente rimborsata, la Santander Bank Polska ritiene che tale rimborso non dovrebbe essere proporzionale al periodo relativo al rimborso anticipato rispetto alla durata del rimborso inizialmente concordata, ma dovrebbe essere proporzionale al beneficio previsto dal creditore per l'utilizzo del finanziamento da parte del consumatore.

17 Il giudice del rinvio si chiede, da un lato, se, alla luce in particolare della giurisprudenza della Corte relativa all'articolo 16, paragrafo 1, della direttiva 2008/48, si debba ritenere che il diritto del consumatore di ottenere, in caso di rimborso anticipato di un credito ipotecario, una riduzione del costo totale del credito, di cui all'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17, comprenda anche una commissione connessa alla concessione del credito in questione.

18 Dall'altro lato, tale giudice si interroga sul metodo di calcolo da utilizzare per determinare l'importo della riduzione del costo totale del credito. Esso osserva che né le direttive summenzionate né la giurisprudenza della Corte indicano chiaramente il modo in cui l'importo di tale riduzione debba essere calcolato. Tuttavia, tenuto conto in particolare del fatto che l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 fa riferimento alla «restante durata del contratto», occorrerebbe, a suo avviso, concedere un rimborso proporzionale al rapporto tra il periodo durante il quale il contratto di credito ipotecario non sarà eseguito a causa del rimborso anticipato del credito e il periodo inizialmente concordato, durante il quale tale contratto doveva applicarsi.

19 In tale contesto, il Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (Tribunale circondariale di Varsavia-Wola, Varsavia) ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva [2014/17] debba essere interpretato alla stregua dell'articolo 16, paragrafo 1, della direttiva [2008/48], ossia, se tale disposizione debba essere interpretata nel senso che il diritto del consumatore ad una riduzione del costo totale del mutuo ipotecario in caso di rimborso anticipato del mutuo includa tutti i costi che sono stati posti a carico del consumatore, compresa anche la commissione per la concessione del mutuo.

2) Se l'obbligo previsto all'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva [2014/17] di ridurre il costo totale del mutuo ipotecario in caso di rimborso anticipato debba essere interpretato nel senso che il costo totale del mutuo ipotecario deve essere ridotto in proporzione al rapporto tra la durata del periodo compreso tra la

data del rimborso anticipato e la data originariamente concordata come data di rimborso del mutuo, e la durata del periodo originariamente concordato compreso tra la data dell'erogazione del mutuo e la data del rimborso totale del mutuo, oppure nel senso che la riduzione del costo totale del mutuo ipotecario deve essere proporzionale al mancato guadagno da parte del mutuante, ossia al rapporto tra l'importo degli interessi da rimborsare dopo il rimborso anticipato del mutuo (dovuti per il periodo compreso tra il giorno successivo al rimborso totale effettivo e la data originariamente concordata per il rimborso totale) e l'importo degli interessi dovuti per l'intera durata del contratto di mutuo originariamente concordata (dalla data di erogazione del mutuo alla data del rimborso del mutuo concordata)».

### **Procedimento dinanzi alla Corte**

20 Con decisione del 24 marzo 2022, il presidente della Corte ha sospeso il presente procedimento in attesa della decisione conclusiva del procedimento nella causa UniCredit Bank Austria (C-555/21).

21 Con decisione del 10 febbraio 2023, la sentenza del 9 febbraio 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78), è stata notificata al giudice del rinvio, che è stato invitato a comunicare alla Corte se, tenuto conto di tale sentenza, intendesse mantenere la sua domanda di pronuncia pregiudiziale.

22 Con lettera del 13 marzo 2023, depositata presso la cancelleria della Corte il 22 marzo 2023, il giudice del rinvio ha indicato di mantenere la sua domanda di pronuncia pregiudiziale.

### **Sulle questioni pregiudiziali**

#### ***Sulla prima questione***

23 Per quanto riguarda l'articolo 16, paragrafo 1, della direttiva 2008/48, la Corte ha dichiarato che tale disposizione dev'essere interpretata nel senso che il diritto del consumatore alla riduzione del costo totale del credito in caso di rimborso anticipato di un credito al consumo rientrante in tale direttiva include tutti i costi posti a carico del consumatore (v., in tal senso, sentenza dell'11 settembre 2019, Lexitor, C-383/18, EU:C:2019:702, punto 36).

24 Per contro, nella sentenza del 9 febbraio 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78, punti 27, 28 e 31), la Corte ha constatato che, tenuto conto in particolare delle specificità dei contratti di credito relativi a beni immobili residenziali e nonostante la formulazione quasi identica dell'articolo 16, paragrafo 1, della direttiva 2008/48 e dell'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17, il diritto alla riduzione del costo totale del credito previsto da quest'ultima disposizione non include i costi che, indipendentemente dalla durata del contratto, siano posti a carico del consumatore a favore sia del creditore che di terzi per prestazioni che siano già state eseguite integralmente al momento del rimborso anticipato.

25 Nel caso di specie, il giudice del rinvio si chiede, nel contesto di un contratto di credito ipotecario disciplinato dalla direttiva 2014/17, se si debba ritenere che una commissione prelevata al momento della conclusione di tale contratto, come quella di cui trattasi nel procedimento principale, rientri in quest'ultima categoria di costi.

26 A tale riguardo, detto giudice ricorda che, secondo la sentenza del 9 febbraio 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78, punti 34 e 35), il creditore è tenuto a dimostrare il carattere ricorrente o meno dei costi in questione. Nel procedimento principale, la Santander Bank Polska non ha tuttavia presentato una ripartizione dei costi del credito ipotecario indicando se i costi di cui trattasi nel procedimento principale siano oggettivamente connessi alla durata del contratto di credito. Considerando di presumere, in assenza di tali informazioni, che i costi di cui trattasi siano ricorrenti, detto giudice si interroga quindi sul modo in cui occorra procedere al fine di determinare se tali costi siano coperti dal diritto alla riduzione del costo totale del credito ipotecario, di cui all'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17.

27 In tali circostanze, occorre considerare che, con la sua prima questione, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 debba essere interpretato nel senso che, in assenza di informazioni fornite dal creditore che consentano a un giudice nazionale di verificare se una commissione prelevata al momento della conclusione di un contratto di credito ipotecario rientri nella categoria dei costi che sono indipendenti dalla durata di tale contratto, detto giudice deve ritenere che tale commissione sia coperta dal diritto alla riduzione del costo totale del credito di cui a tale disposizione.

28 In primo luogo, occorre sottolineare che il legislatore dell'Unione ha accolto una definizione ampia della nozione di «costo totale del credito al consumatore», nella quale possono essere comprese determinate spese (v., in tal senso, sentenza del 9 febbraio 2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, punto 23).

29 Infatti, dall'articolo 4, punto 13, della direttiva 2014/17, in combinato disposto con l'articolo 3, lettera g), della direttiva 2008/48, emerge che la nozione di «costo totale del credito per il consumatore», ai sensi della prima di tali disposizioni, include tutti i costi che il consumatore deve pagare a titolo del contratto di credito, di cui è a conoscenza il creditore, comprese le commissioni. Tale disposizione esclude espressamente – come confermato dal considerando 50 della direttiva 2014/14 – soltanto le spese notarili, i costi di registrazione fondiaria per il trasferimento della proprietà del bene immobile, come i costi di registrazione catastale e le tasse associate a tale trasferimento, nonché le eventuali penali pagabili dal consumatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nel contratto di credito (sentenza del 9 febbraio 2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, punto 24).

30 Come indicato al punto 24 della presente sentenza, la Corte ha tuttavia precisato, basandosi segnatamente sulle specificità dei contratti di credito relativi a beni immobili residenziali, che il diritto alla riduzione del costo totale del credito, di cui all'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17, non include i costi che, indipendentemente dalla durata del contratto, siano posti a carico del consumatore a favore sia del creditore che di terzi per prestazioni che siano già state eseguite integralmente al momento del rimborso anticipato.

31 In secondo luogo, occorre rilevare che, in forza dell'articolo 1 della direttiva 2014/17, letto alla luce del suo considerando 15, tale direttiva definisce un quadro comune per alcuni aspetti delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri concernenti contratti riguardanti i crediti ai consumatori garantiti da un'ipoteca o altrimenti relativi a beni immobili residenziali al fine di assicurare a questi ultimi un elevato livello di protezione (sentenza del 9 febbraio 2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, punto 29 e giurisprudenza citata).

32 Orbene, l'interpretazione accolta dalla Corte dell'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 nella sentenza del 9 febbraio 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78), non ha la conseguenza di privare i consumatori di tale protezione.

33 Infatti, al fine di garantire detta protezione, spetta agli organi giurisdizionali nazionali assicurare che i costi che, indipendentemente dalla durata del contratto di credito, sono posti a carico del consumatore non costituiscano oggettivamente una remunerazione del creditore per l'uso temporaneo del capitale oggetto di tale contratto o per prestazioni che, al momento del rimborso anticipato, dovrebbero ancora essere fornite al consumatore (sentenza del 9 febbraio 2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, punto 38).

34 Pertanto, un giudice nazionale non può presumere, sulla base del solo fatto che un costo sia stato pagato dal consumatore *una tantum* al momento della conclusione del contratto di credito ipotecario, che tale costo rientri tra le spese indipendenti dalla durata del contratto, le quali non possono pertanto comportare la riduzione del costo totale del credito di cui all'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17.

35 In terzo luogo, occorre osservare che il creditore o, se del caso, l'intermediario del credito o il suo rappresentante designato è tenuto, conformemente all'articolo 14, paragrafi 1 e 2, della direttiva 2014/17, a fornire al consumatore informazioni precontrattuali sulla ripartizione delle spese pagabili da quest'ultimo in funzione del loro carattere ricorrente o meno mediante il PIES. Incombe quindi al creditore stabilire se i costi in questione siano ricorrenti o meno (v., in tal senso, sentenza del 9 febbraio 2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, punti 34 e 38).

36 Orbene, nel caso di specie, dalle spiegazioni fornite dal giudice del rinvio risulta che la Santander Bank Polska non ha presentato una ripartizione dei costi del credito ipotecario di cui trattasi nel procedimento principale che consenta a tale giudice di determinare se i costi di cui trattasi nel procedimento principale siano oggettivamente connessi alla durata del contratto o se detti costi siano indipendenti da tale durata.

37 Al fine di garantire che il consumatore non sia penalizzato da tale mancanza di informazioni, si deve considerare che, in una situazione del genere, il giudice nazionale è tenuto a constatare che i costi di cui trattasi non sono indipendenti dalla durata del contratto e sono, di conseguenza, coperti dal diritto alla riduzione del costo totale del credito di cui all'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17.

38 Ne consegue che, qualora il creditore non abbia fornito le informazioni necessarie che consentano al giudice nazionale di verificare che i costi di cui trattasi non costituiscano una remunerazione del creditore per l'utilizzo temporaneo del capitale oggetto del contratto di credito ipotecario o una remunerazione per una prestazione che, al momento del rimborso anticipato, non era stata integralmente fornita, detto giudice, al fine di garantire un livello elevato di protezione dei consumatori, deve considerare che si tratta di costi connessi alla durata di tale contratto, coperti dal diritto alla riduzione di cui all'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17, e ciò anche se tali costi sono stati pagati *una tantum* al momento della conclusione di detto contratto.

39 Alla luce delle considerazioni che precedono, occorre rispondere alla prima questione dichiarando che l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 dev'essere interpretato nel senso che, in assenza di informazioni fornite dal creditore che consentano a un giudice nazionale di verificare se una commissione prelevata al momento della conclusione di un contratto di credito ipotecario rientri nella categoria dei costi che sono indipendenti dalla durata di tale contratto, detto giudice deve ritenere che tale commissione sia coperta dal diritto alla riduzione del costo totale del credito di cui a tale disposizione.

### ***Sulla seconda questione***

40 Con la sua seconda questione, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 debba essere interpretato nel senso che da detta disposizione discende un metodo di calcolo specifico che consente di determinare l'importo della riduzione del costo totale del credito di cui a tale disposizione.

41 A tale proposito, occorre osservare, in primo luogo, che nulla nel testo dell'articolo 25 della direttiva 2014/17 in generale, o del paragrafo 1 di tale articolo in particolare, consente di ritenere che il legislatore dell'Unione abbia inteso prevedere un metodo di calcolo specifico al fine di determinare l'importo della riduzione del costo totale del credito ipotecario, di cui all'articolo 25, paragrafo 1, di tale direttiva.

42 Tale disposizione si limita, da un lato, a prevedere che gli Stati membri provvedano affinché il consumatore abbia, prima della scadenza di un contratto di credito ipotecario, il diritto di adempiere, in tutto o in parte, agli obblighi che gli incombono in virtù di tale contratto. Dall'altro lato, detta disposizione indica che, in caso di rimborso anticipato, il consumatore ha diritto a una riduzione del costo totale del credito che comprende gli interessi e i costi dovuti per la restante durata del contratto.

43 Orbene, dal riferimento alla «restante durata del contratto» non si può dedurre che l'importo della riduzione del costo totale del credito debba essere determinato, in ogni circostanza, sulla base di un metodo

consistente nell'applicare un rimborso proporzionale al rapporto tra il periodo durante il quale il contratto di credito ipotecario non sarà eseguito a causa del rimborso anticipato e il periodo di esecuzione di tale contratto, come inizialmente concordato.

44 Infatti, come rilevato in sostanza dall'avvocato generale al paragrafo 33 delle sue conclusioni, il riferimento alla restante durata del contratto mira unicamente a delimitare nel tempo gli elementi di spesa sui quali verte la riduzione del costo totale del credito.

45 Un metodo di calcolo specifico per determinare l'importo della riduzione del costo totale del credito, di cui all'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17, non può neppure essere dedotto dall'articolo 25, paragrafi da 2 a 5, di tale direttiva, dato che questi ultimi paragrafi non prevedono alcun criterio per il calcolo di tale riduzione.

46 In proposito, mentre l'articolo 25, paragrafi 2 e 5, della direttiva 2014/17 precisa il modo in cui gli Stati membri possono delimitare l'esercizio del diritto al rimborso anticipato, l'articolo 25, paragrafo 3, di tale direttiva enuncia la possibilità per tali Stati di prevedere, in caso di rimborso anticipato del credito ipotecario, un diritto all'indennizzo del creditore. Quanto all'articolo 25, paragrafo 4, di detta direttiva, esso precisa le informazioni che il creditore è tenuto a comunicare al consumatore affinché quest'ultimo possa esaminare la possibilità di procedere a un rimborso anticipato del credito.

47 Questa lettura dell'articolo 25 della direttiva 2014/17 è confermata dal suo considerando 66, che riconosce un ampio margine di discrezionalità agli Stati membri per quanto riguarda il modo in cui garantiscono il diritto al rimborso anticipato del credito ipotecario.

48 Più in particolare, da tale considerando risulta che, sebbene il legislatore dell'Unione abbia ritenuto opportuno, a causa dell'esistenza di differenze significative nei principi e nelle condizioni di rimborso del credito applicati negli Stati membri, stabilire a livello dell'Unione talune norme relative al rimborso anticipato del credito ipotecario, in particolare le condizioni alle quali tale rimborso può aver luogo, esso ha tuttavia ritenuto che tali Stati debbano poter definire le condizioni di esercizio del diritto a un siffatto rimborso. Detto considerando indica a tale proposito che tra queste condizioni possono figurare restrizioni temporali sull'esercizio del diritto, un trattamento diverso a seconda del tipo di tasso debitore o restrizioni relative alle condizioni alle quali il diritto può essere esercitato.

49 Certamente il metodo di calcolo della riduzione del costo totale del credito in caso di rimborso anticipato non figura tra gli elementi rientranti nella competenza degli Stati membri che vengono espressamente menzionati al considerando 66 della direttiva 2014/17. Occorre tuttavia considerare, al pari dell'avvocato generale al paragrafo 43 delle sue conclusioni, che il metodo di calcolo dell'importo della riduzione fa parte di tali elementi dato che, come risulta dal suo tenore letterale in gran parte delle versioni linguistiche, l'elencazione di detti elementi in tale considerando costituisce solo un elenco non esaustivo.

50 In secondo luogo, occorre rilevare che, sebbene l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 non imponga un metodo di calcolo specifico per determinare l'importo della riduzione del costo totale del credito ipotecario, contemplata da tale disposizione, ciò non toglie che il metodo utilizzato deve essere idoneo a garantire la realizzazione dell'obiettivo di tale direttiva, risultante dal considerando 15 di quest'ultima e ricordato al punto 31 della presente sentenza, ossia quello di garantire un livello elevato di protezione dei consumatori nel settore dei contratti di credito relativi ai beni immobili.

51 Nel caso di specie, secondo le informazioni di cui dispone la Corte, la normativa polacca non contiene alcuna disposizione relativa a tale calcolo e il contratto di credito ipotecario di cui trattasi nel procedimento principale non indica neppure il modo in cui dev'essere calcolato l'importo della riduzione del costo totale del credito.

52 In una situazione del genere, spetta al giudice nazionale pronunciarsi sul metodo adeguato per determinare l'importo della riduzione del costo totale del credito ipotecario, di cui all'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17, purché tale metodo sia idoneo a garantire la realizzazione dell'obiettivo della direttiva volto ad assicurare un'elevata protezione dei consumatori.

53 Alla luce delle ragioni che precedono, occorre rispondere alla seconda questione dichiarando che l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17 dev'essere interpretato nel senso che da tale disposizione non deriva alcun metodo di calcolo specifico che consenta di determinare l'importo della riduzione del costo totale del credito di cui a detta disposizione.

#### **Sulle spese**

54 Nei confronti delle parti nel procedimento principale la presente causa costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Terza Sezione) dichiara:

**1) 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 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,**

**dev'essere interpretato nel senso che:**

**in assenza di informazioni fornite dal creditore che consentano a un giudice nazionale di verificare se una commissione prelevata al momento della conclusione di un contratto di credito ipotecario rientri nella categoria dei costi che sono indipendenti dalla durata di tale contratto, detto giudice deve ritenere che tale commissione sia coperta dal diritto alla riduzione del costo totale del credito di cui a tale disposizione.**

**2) L'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17**

**dev'essere interpretato nel senso che:**

**da tale disposizione non deriva alcun metodo di calcolo specifico che consenta di determinare l'importo della riduzione del costo totale del credito di cui a detta disposizione.**

Firme

---

\* [Lingua processuale: il polacco.](#)