

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS  
SOUDNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ  
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL  
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN  
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS  
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ  
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES  
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES  
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH  
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE  
EIROPAS KOPIENU TIESA



EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS  
EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA  
IL-QORTI TAL-GUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ  
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN  
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS  
SÚDNY DVOR EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTEV  
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI  
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN  
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Stampa e Informazione

## COMUNICATO STAMPA n. 49/05

2 giugno 2005

Conclusioni dell'Avvocato generale nella causa C-229/04

*Crailsheimer Volksbank eG/Klaus Conrads, Frank Schulzke, Petra Schulzke-Lösche e Joachim Nitschke*

### **SECONDO L'AVVOCATO GENERALE PHILIPPE LÉGER, IL DIRITTO DI RECESSO DEL CONSUMATORE IN CASO DI VENDITA A DOMICILIO, TRAMITE UN INTERMEDIARIO, SUSSISTE ANCHE SE IL COMMERCIANTE IGNORAVA TALE PRATICA**

*Un investitore immobiliare che recede da un contratto di mutuo deve immediatamente rimborsare il prestito, ma non è obbligato a pagare in aggiunta interessi al tasso di mercato qualora non sia stato informato del diritto di recesso spettantegli.*

La presente domanda di pronuncia pregiudiziale riguarda ancora una volta, dopo i casi *Heininger*<sup>1</sup> e *Schulte*<sup>2</sup>, l'interpretazione della direttiva "vendite porta a porta"<sup>3</sup>, nello specifico contesto di investimenti immobiliari realizzati in Germania da privati nel corso degli anni '90. Si ricorda che tale direttiva mira alla protezione dei consumatori nel caso di contratti negoziati, ad esempio, durante una visita del commerciante o di un intermediario presso il consumatore, senza che questi ne abbia fatto richiesta.

Nella causa *Heininger* la Corte ha statuito che il diritto di recesso previsto dalla direttiva si applica ad un contratto di credito fondiario. Il consumatore che non sia stato informato del proprio diritto di recesso non perde tale diritto, e le conseguenze di un eventuale recesso dal detto contratto sul contratto di acquisto immobiliare sono disciplinate dal diritto nazionale. Nella causa *Schulte* l'avvocato generale Léger ha sostenuto che, per recedere dai contratti di acquisto immobiliare stipulati, i consumatori non possono invocare la direttiva, che esclude espressamente tale possibilità.

<sup>1</sup> Sentenza 13 dicembre 2001, causa C-481/99, *Heininger* (Racc. pag. I 9945; comunicato stampa n. 66/01).

<sup>2</sup> Causa C-350/03, *Schulte*, ancora pendente dinnanzi alla Corte; v. le conclusioni presentate dall'avvocato generale Léger il 28 settembre 2004, comunicato stampa n. 68/04).

<sup>3</sup> Direttiva del Consiglio 20 dicembre 1985, 85/577/CEE, per la tutela dei consumatori in caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali (GU L 372, pag. 31).

La presente causa riguarda le condizioni e le conseguenze del recesso. Un giudice tedesco (l'Hanseatisches Oberlandesgericht di Brema) è stato investito di tre controversie.

Per assicurare la commercializzazione di appartamenti, un mediatore indipendente si recava spontaneamente dai privati, esponeva loro i risparmi realizzabili grazie all'acquisto di un appartamento in un complesso alberghiero nei pressi di Stoccarda e ad un piano fiscale vantaggioso, poi li invitava a sottoscrivere un contratto di credito finanziario con la Crailsheimer Volksbank eG. Tale mediatore rappresentava l'ultima maglia di una catena composta da varie società indipendenti ed era quindi del tutto sconosciuto alla Banca.

In breve però l'attività del complesso alberghiero si rivelava deficitaria e varie società implicate andavano in fallimento, mentre gli investitori, che contavano sui proventi risultanti dalla locazione dei loro appartamenti, non erano più in grado di rimborsare il mutuo alla Crailsheimer Volksbank, che li conveniva in giudizio. Gli investitori esercitavano il recesso dai contratti di mutuo stipulati, facendo valere che questi erano stati conclusi in una situazione di vendita a domicilio. L'Hanseatisches Oberlandesgericht ha ritenuto che la soluzione delle controversie dipendesse dall'interpretazione della direttiva "vendite porta a porta" ed ha sottoposto varie questioni alla Corte di giustizia delle Comunità europee.

L'avvocato generale Philippe Léger ha presentato oggi le proprie conclusioni in tale causa.

Secondo l'avvocato generale, il diritto di recesso previsto dalla direttiva non presuppone, nel caso in cui un contratto sia stato concluso con la mediazione di un terzo, che il commerciante conoscesse o quanto meno dovesse conoscere la condotta di tale terzo. L'esigenza di tutelare il consumatore mediante un diritto di recesso è giustificata dall'elemento di sorpresa inerente alle vendite a domicilio e dunque dalla situazione oggettiva descritta nella direttiva.

Quanto alle conseguenze del recesso, l'avvocato generale ricorda che, ai sensi della direttiva, esse sono disciplinate dal diritto nazionale, il quale deve assicurare il pieno effetto della direttiva stessa in conformità dell'obiettivo da questa perseguito, vale a dire la tutela dei consumatori.

A questo proposito, egli afferma che, nel caso di un'operazione finanziaria globale comprendente un contratto di credito fondiario e un contratto di vendita immobiliare, il detto obiettivo non osta a che il consumatore debba, in caso di recesso dal contratto di mutuo, rimborsare tale prestito, anche nel caso in cui, dietro sue istruzioni, l'importo mutuato sia stato versato direttamente al venditore del bene immobile. Infatti, il consumatore ha liberamente scelto di destinare il prestito all'acquisto dell'appartamento, mentre la Banca si è limitata ad eseguire le sue istruzioni in proposito.

La direttiva non osta nemmeno ad un obbligo di rimborso immediato, il quale è una conseguenza logica del recesso dal contratto di mutuo. Ove mancasse tale obbligo, la direttiva diverrebbe rapidamente, per i consumatori poco scrupolosi, un mezzo per arricchirsi indebitamente.

Infine, la direttiva non osta, in linea di principio, ad un obbligo di corrispondere gli interessi legali in caso di recesso da un contratto di mutuo. Per riportare le cose allo stato iniziale è logico che il mutuatario rimborsi anche i frutti che l'importo del mutuo avrebbe prodotto se fosse rimasto a disposizione del mutuante. Tuttavia, la direttiva osta ad un obbligo siffatto per il periodo durante il quale la Banca non ha informato il consumatore del suo diritto di recesso,

considerato che il ritardo nell'esercitare quest'ultimo è da attribuirsi esclusivamente alla negligenza della Banca stessa.

**IMPORTANTE: L'opinione dell'Avvocato generale non vincola la Corte. Il compito dell'avvocato generale consiste nel proporre alla Corte, in piena indipendenza, una soluzione giuridica nella causa per la quale è stato designato. I giudici della Corte di giustizia cominciano adesso a deliberare in questa causa. La sentenza sarà pronunciata in una data successiva.**

*Documento non ufficiale ad uso degli organi d'informazione che non impegna la Corte di giustizia.*

*Lingue disponibili: DE, EN, FR, IT*

*Il testo integrale delle conclusioni si trova sul sito Internet della Corte*

*<http://curia.eu.int/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=it>*

*Di regola tale testo può essere consultato il giorno della pronuncia dalle ore 12 CET.*

*Per maggiori informazioni rivolgersi alla dott.ssa Raffaella Cetrulo*

*tel. (00352) 4303 2968 fax (00352) 4303 2674*