



## COMUNICATO STAMPA n. 182/24

Lussemburgo, 17 ottobre 2024

Sentenza della Corte nella causa C-76/22 | Santander Bank Polska

### **Rimborso anticipato di un credito immobiliare: il consumatore può recuperare una parte della commissione relativa alla concessione del credito se non è stato informato che quest'ultima non dipende dalla durata del contratto**

*Lo stesso vale qualora il consumatore abbia pagato tale commissione una tantum al momento della conclusione del contratto di credito*

In Polonia una consumatrice ha sottoscritto un credito ipotecario della durata di 360 mesi. Al momento della conclusione del contratto di credito, ha pagato una commissione connessa alla concessione del mutuo, che era compresa nel costo totale di quest'ultimo.

La consumatrice ha rimborsato l'intero credito 19 mesi più tardi, e ha chiesto alla banca di rimborsarle la parte della commissione in questione corrispondente alla durata residua del contratto, ossia 341 mesi. A seguito del rigetto del suo reclamo da parte della banca, la consumatrice ha adito il giudice.

Nutrendo dubbi sull'interpretazione della direttiva sui contratti di credito immobiliare sottoscritti dai consumatori <sup>1</sup>, il giudice polacco adito chiede alla Corte di giustizia se, in caso di rimborso anticipato di un credito ipotecario, la commissione connessa alla concessione di tale credito debba essere parzialmente rimborsata. Esso sottolinea a tale riguardo che la banca non ha indicato al consumatore se i costi in questione fossero oggettivamente connessi alla durata del contratto di credito. In caso affermativo, il giudice polacco interroga la Corte in merito al metodo di calcolo della somma da restituire alla consumatrice.

La Corte ricorda che il creditore di un credito immobiliare deve fornire al consumatore informazioni precontrattuali sulla ripartizione dei costi, in funzione del loro carattere ricorrente o meno <sup>2</sup>. **In assenza di informazioni che consentano di stabilire se i costi di cui trattasi dipendano o meno dalla durata del contratto, essi devono essere considerati come tali e devono poter formare oggetto, in caso di rimborso anticipato, di una riduzione. Orbene, non risulta che la banca abbia fornito alla consumatrice tali informazioni per quanto riguarda la commissione controversa. In una situazione del genere, il giudice nazionale deve constatare che anche tale commissione è coperta dal diritto del consumatore alla riduzione del costo totale del credito.**

Infatti, secondo la Corte, il consumatore non può essere penalizzato dalla mancanza di informazioni che il creditore è obbligato a fornirgli. Inoltre, **il fatto che un costo sia stato pagato dal consumatore una tantum al momento della conclusione del contratto non significa necessariamente che tale costo sia indipendente dalla durata del contratto** e, pertanto, che non possa essere restituito parzialmente.

La Corte osserva altresì che **il diritto dell'Unione non impone un metodo di calcolo specifico per determinare l'importo della riduzione del costo totale del credito**. Spetta al giudice nazionale pronunciarsi su questo punto utilizzando un metodo che garantisca un'elevata protezione dei consumatori.

**IMPORTANTE:** Il rinvio pregiudiziale consente ai giudici degli Stati membri, nell'ambito di una controversia della quale sono investiti, di interpellare la Corte in merito all'interpretazione del diritto dell'Unione o alla validità di un atto dell'Unione. La Corte non risolve la controversia nazionale. Spetta al giudice nazionale risolvere la causa conformemente alla decisione della Corte. Tale decisione vincola egualmente gli altri giudici nazionali ai quali venga sottoposto un problema simile.

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

Il [testo integrale e, se del caso, la sintesi](#) della sentenza sono pubblicati sul sito CURIA il giorno della pronuncia.

Contatto stampa: Sofia Riesino ☎(+352) 4303 2088.

Immagini della pronuncia della sentenza sono disponibili su «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106.

Restate in contatto!



<sup>1</sup> [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.

<sup>2</sup> Mediante il Prospetto informativo europeo standardizzato (PIES) che consente di accedere a tutte le informazioni personalizzate relative alle principali caratteristiche del mutuo e alle condizioni di rimborso anticipato.