SENTENZA DELLA CORTE (Grande Sezione)

25 ottobre 2005 *

Nel procedimento C-350/03,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'art. 234 CE, dal Landgericht Bochum (Germania) con decisione 29 luglio 2003, pervenuta in cancelleria l'8 agosto 2003, nella causa tra

Elisabeth Schulte,

Wolfgang Schulte

e

Deutsche Bausparkasse Badenia AG,

LA CORTE (Grande Sezione),

composta dal sig. V. Skouris, presidente, dai sigg. P. Jann e A. Rosas, presidenti di sezione, dai sigg. C. Gulmann (relatore), R. Schintgen, dalla sig.ra N. Colneric, dal sig. S. von Bahr, dalla sig.ra R. Silva de Lapuerta e dal sig. K. Lenaerts, giudici,

* Lingua processuale: il tedesco.

avvocato generale: sig. P. Léger
cancelliere: sig.ra M.-F. Contet, amministratore principale

vista la fase scritta del procedimento e in seguito all'udienza del 15 giugno 2004,

considerate le osservazioni presentate:

— per i sigg. Schulte, dai sigg. M. Koch e M. Beckmann, Rechtsanwälte;

— per la Deutsche Bausparkasse Badenia AG, dai sigg. M. Pap e N. Gross, Rechtsanwälte;

— per il governo tedesco, dai sigg. W.-D. Plessing, A. Dittrich e P.-C. Müller-Graff, in qualità di agenti;

— per il governo francese, dalla sig.ra R. Loosli-Surrans, in qualità di agente;

— per il governo italiano, dal sig. I.M. Braguglia, in qualità di agente, assistito dall'avv. A. Cingolo, avvocato dello Stato;

— per la Commissione delle Comunità europee, dai sigg. J. Sack e J.-P. Keppenne, in qualità di agenti,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza del 28 settembre 2004,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'art. 95, n. 3, CE, nonché della 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; in prosieguo: la «direttiva»), in particolare dei suoi artt. 3, n. 2, 4, 5 e 7.

2 Tale domanda è stata sottoposta alla Corte nell'ambito di una controversia tra i coniugi Schulte e la Deutsche Bausparkasse Badenia AG (in prosieguo: la «banca»), riguardo alle conseguenze del recesso, in forza della normativa nazionale applicabile in materia di vendita a domicilio, dal contratto di mutuo ipotecario sottoscritto dai coniugi Schulte presso la banca.

Contesto normativo

La normativa comunitaria

3 La direttiva mira a garantire ai consumatori degli Stati membri una tutela minima nell'ambito della vendita a domicilio, al fine di tutelarli dal rischio connesso alle circostanze proprie della conclusione di un contratto al di fuori dei locali commerciali del commerciante. Il quarto ed il quinto 'considerando' della direttiva prevedono quanto segue:

«(...) la caratteristica dei contratti conclusi fuori dai locali commerciali del commerciante è che, di regola, il commerciante prende l'iniziativa delle trattative, il consumatore è impreparato di fronte a queste trattative e si trova preso di sorpresa; che il consumatore non ha spesso la possibilità di confrontare la qualità e il prezzo che gli vengono proposti con altre offerte; (...)

(...) è opportuno accordare al consumatore il diritto di rescissione da esercitarsi entro un termine non inferiore a sette giorni, per permettergli di valutare gli obblighi che derivano dal contratto».

4 L'art. 1, n. 1, della direttiva così dispone:

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

(...)

— durante una visita del commerciante

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

(...)

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

5 L'art. 3, n. 2, lett. a), della direttiva recita quanto segue:

«La presente direttiva non si applica:

a) ai contratti per la costruzione, vendita e locazione di beni immobili e ai contratti relativi ad altri diritti concernenti beni immobili.

(...)».

6 L'art. 4 della direttiva dispone:

«Il commerciante deve informare per iscritto il consumatore, nel caso di transazioni contemplate all'articolo 1, del suo diritto di rescindere il contratto entro i termini di cui all'articolo 5, nonché del nome e indirizzo della persona nei cui riguardi può essere esercitato tale diritto.

Detta informazione deve recare una data e menzionare gli elementi che permettono d'individuare il contratto. Essa è consegnata al consumatore:

a) al momento della stipulazione del contratto nel caso dell'articolo 1, paragrafo 1;

(...)

Gli Stati membri fanno sì che la loro legislazione nazionale preveda misure appropriate per la tutela dei consumatori qualora non venga fornita l'informazione di cui al presente articolo».

7 Ai termini dell'art. 5 della direttiva:

«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 ha ricevuto l'informazione di cui all'articolo 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».

8 L'art. 7 della direttiva prevede che «[q]ualora 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, nonché la restituzione di merci ricevute».

9 L'art. 8 precisa che la direttiva medesima «non osta a che gli Stati membri adottino o mantengano in vigore disposizioni ancora più favorevoli in materia di tutela dei consumatori nel settore da essa disciplinato».

La giurisprudenza della Corte

10 Nella sentenza 13 dicembre 2001, causa C-481/99, Heininger (Racc. pag. I-9945), la Corte ha interpretato la direttiva sotto tre profili.

11 In primo luogo, ha ritenuto la direttiva applicabile ai contratti di credito fondiario, vale a dire ai contratti di credito destinati a finanziare l'acquisto di un bene immobile. Al punto 32 della detta sentenza, la Corte ha ritenuto che, anche se tale tipo di contratto si ricollega ad un diritto su un bene immobile in quanto il mutuo concesso dev'essere garantito da un'ipoteca, tale elemento del contratto non è sufficiente per poter ritenere che detto contratto riguardi un diritto concernente beni immobili ai sensi dell'art. 3, n. 2, lett. a), della direttiva.

12 La Corte ha quindi ricordato che il consumatore che ha stipulato un contratto di credito fondiario in una situazione di vendita a domicilio dispone del diritto di recesso istituito dall'art. 5 della direttiva ed ha precisato, al punto 35 della medesima sentenza, che le conseguenze di un eventuale recesso dal contratto di credito fondiario, effettuato conformemente alle norme della detta direttiva, sul contratto di acquisto del bene immobile e la costituzione dell'ipoteca devono essere disciplinate dal diritto nazionale.

13 La Corte ha rammentato, infine, che il termine minimo di sette giorni previsto per esercitare il diritto di recesso deve essere calcolato dal momento in cui il consumatore ha ricevuto da parte del commerciante l'informazione relativa al suo diritto di recesso. Al punto 48 della menzionata sentenza Heininger, la Corte ha affermato che la direttiva osta a che il legislatore nazionale applichi un termine di un anno dalla stipulazione del contratto per l'esercizio del diritto di recesso istituito dall'art. 5 di tale direttiva, qualora il consumatore non abbia beneficiato dell'informazione prevista dall'art. 4 della direttiva medesima.

La normativa nazionale

14 In Germania la direttiva è stata trasposta nel diritto nazionale dal «Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften» (legge sul recesso dai contratti negoziati fuori dai locali commerciali e transazioni analoghe) del 16 gennaio 1986 (BGBl. 1986 I, pag. 122; in prosieguo: l'«HWiG»).

15 Nella versione vigente all'epoca dei fatti di cui alla causa principale, l'art. 1, n. 1, dell'HWiG prevede quanto segue:

«Qualora il cliente sia stato indotto ad effettuare una dichiarazione di volontà ai fini della conclusione di un contratto avente ad oggetto una prestazione a titolo oneroso:

1. a seguito di trattative orali svoltesi nel suo luogo di lavoro o nell'ambito di un domicilio privato,

(...)

la detta dichiarazione di volontà ha effetto solo se il cliente non l'ha revocata per iscritto entro una settimana».

16 L'art. 3 dell'HWiG dispone quanto segue:

«(1) In caso di recesso, ciascuna delle parti è tenuta a restituire all'altra la prestazione ricevuta. Il recesso non è escluso a causa del deterioramento o della perdita dell'oggetto o dell'impossibilità di altro genere di restituire l'oggetto ricevuto. Il cliente, laddove sia responsabile del deterioramento, della perdita o dell'impossibilità di altro genere, è tenuto a versare la differenza di valore o il valore dell'oggetto all'altra parte del contratto.

(2) Il cliente, qualora non sia stato informato conformemente all'art. 2 e non abbia avuto altrimenti conoscenza del proprio diritto di recesso, viene presunto responsabile del deterioramento, della perdita o dell'impossibilità di altro genere solo qualora non abbia agito con la diligenza del buon padre di famiglia.

(3) Ai fini della cessione del diritto di utilizzare ovvero di impiegare un bene nonché ai fini delle altre prestazioni effettuate sino al momento del recesso, il loro valore deve essere rimborsato; la perdita di valore intervenuta a seguito dell'uso corretto del bene o di un'altra prestazione non viene presa in considerazione.

(4) Il cliente può esigere dall'altra parte la compensazione delle spese necessarie sostenute per il bene».

17 Il legislatore tedesco ha peraltro trasposto la direttiva del Consiglio 22 dicembre 1986, 87/102/CEE, relativa al ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri in materia di credito al consumo (GU 1987, L 42, pag. 48), adottando il Verbraucherkreditgesetz (legge sul credito al consumo) del 17 dicembre 1990 (BGBl. 1990 I, pag. 2840; in prosieguo: il «VerbrKrG»). La detta legge, nella sua versione iniziale, era vigente all'epoca dei fatti di cui alla causa principale e sino al 30 settembre 2000.

18 L'art. 9 del VerbrKrG dispone quanto segue:

«1. Un contratto di vendita costituisce un negozio connesso al contratto di mutuo quando il mutuo serva al finanziamento del prezzo di vendita e i due contratti debbano essere considerati costitutivi di un'unità economica. Sussiste un'unità economica 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 stesso non revochi, ai sensi dell'art. 7, n. 1, 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 riguardo agli effetti giuridici del recesso (...).

(...)».

19 L'art. 3, n. 2, del VerbrKrG così dispone:

«Non sono applicabili, inoltre

(...)

2. l'art. 4, n. 1, quarto periodo, punto 1, lett. b), e gli artt. 7, 9 e 11-13, ai contratti di mutuo in base ai quali il mutuo è subordinato alla costituzione di una garanzia immobiliare ed è concesso secondo gli usi vigenti per i mutui ipotecari e per il loro finanziamento intermedio (...)».

Causa principale

20 Secondo la decisione di rinvio, sin dalla fine degli anni 80 la banca finanzia l'acquisto di appartamenti usati. In linea generale, si tratta di immobili edificati nell'ambito della costruzione di case popolari nel corso degli anni 60 e 70, che sono stati rilevati dall'Allgemeine Wohnungsvermögens AG, quindi rinnovati e messi in vendita. La società Heinen & Biege GmbH (in prosieguo: la «Heinen & Biege»), che ha come oggetto sociale l'intermediazione di servizi immobiliari e finanziari, si occupava della vendita effettiva degli appartamenti e dell'intermediazione del finanziamento.

21 Nel contesto di tale attività di vendita, i coniugi Schulte venivano contattati, nel febbraio del 1992, da un agente della Heinen & Biege che proponeva loro un investimento finanziario volto all'acquisto di un immobile finanziato tramite mutuo. L'appartamento doveva essere utilizzato da terzi e, per ragioni fiscali, il suo acquisto doveva venire interamente finanziato dal mutuo.

22 Il 28 aprile 1992 i coniugi Schulte acquistavano un appartamento al prezzo di DEM 90 519. Il contratto di compravendita veniva sottoscritto dinanzi al notaio, secondo le disposizioni della normativa nazionale in materia.

23 Al fine esclusivo di finanziare tale acquisto, in data 7 aprile 1992 i coniugi Schulte sottoscrivevano presso la banca un mutuo per DEM 105 000, garantito da un'ipoteca di pari importo sull'appartamento acquistato. Tale garanzia immobiliare veniva costituita con atto notarile dell'8 maggio 1992. In tale atto, i coniugi Schulte assumevano la responsabilità personale per il pagamento dell'importo del debito fondiario, accettando la possibilità dell'immediata esecuzione forzata del contratto di mutuo su tutto il loro patrimonio. I coniugi Schulte, inoltre, dovevano aderire, su richiesta della banca, ad un sistema di gestione comune dei proventi della locazione, volto a garantire una ripartizione equa di tutti i proventi della locazione del complesso immobiliare.

24 I coniugi Schulte, peraltro, si impegnavano a concludere con la banca due contratti di risparmio edilizio, ciascuno relativo alla metà dell'importo del mutuo. Le parti convenivano che il rimborso del mutuo doveva aver luogo unicamente destinando a tal fine il primo contratto di risparmio edilizio. Il contratto di mutuo non conteneva alcuna informazione relativa al diritto di recesso ai sensi del HWiG.

25 In seguito alla conclusione di tali diversi contratti ed alla costituzione delle garanzie previste dal contratto di mutuo, la banca, in base all'ordine scritto dei coniugi Schulte, versava direttamente alla società venditrice del bene l'importo di DEM 101 850.

26 Poiché i coniugi Schulte venivano meno ai loro obblighi di pagamento mensile previsti dal contratto di mutuo, la banca procedeva alla rescissione del contratto, richiedendo il rimborso immediato e, a fronte del protrarsi dell'inadempimento, provvedeva all'esecuzione forzata sulla base dell'atto notarile dell'8 maggio 1992.

27 Nel novembre 2002 i coniugi Schulte recedevano dal contratto di mutuo sulla base dell'art. 1 del HWiG e avviavano, dinanzi al Landgericht Bochum, un'azione di opposizione avverso l'esecuzione forzata.

28 Dinanzi al detto giudice essi deducevano che, nel febbraio 1992, erano stati contattati a domicilio da un agente della Heinen & Biege che aveva proposto loro una soluzione che consentiva di realizzare economie fiscali e che, in seguito, in un breve lasso di tempo, nel loro domicilio privato si erano svolti tre incontri informativi durante i quali, oltre al bene immobile, era stato proposto loro il finanziamento integrale dell'operazione e, se del caso, solo quello della banca. Sarebbe stato loro espressamente precisato che il finanziamento del bene immobile sarebbe stato garantito, in ragione del tipo di investimento finanziario scelto, dai vantaggi fiscali connessi a tale investimento nonché dai proventi della locazione. Sia il contratto di mutuo sia i contratti di risparmio edilizio sarebbero stati successivamente conclusi nel loro appartamento.

29 A loro avviso, la banca è responsabile dell'operazione di vendita realizzata a domicilio, avendo collaborato strettamente per anni con la società di intermediazione, in quanto l'intera fase di negoziazione dei contratti era garantita per conto della banca.

30 I coniugi Schulte deducevano parimenti che il contratto di vendita e il contratto di mutuo dovevano essere considerati quale unica entità economica, sicché, ai sensi dell'art. 9, n. 2, quarto periodo, del VerbrkrG, in ogni caso applicabile analogicamente, sarebbero stati semplicemente tenuti a restituire il titolo di proprietà dell'appartamento.

31 La banca contestava che il contratto di mutuo fosse stato concluso nel contesto di una operazione di vendita a domicilio. Peraltro, anche ammettendo tale ipotesi, la

banca non potrebbe essere ritenuta giuridicamente responsabile, dal momento che l'agente era un collaboratore della società di intermediazione, il cui ruolo riguardo alla conclusione del contratto di mutuo sarebbe consistito esclusivamente in un intervento nell'istruzione della pratica e nella trasmissione dei dati.

32 La banca riteneva peraltro che la questione non vertesse sull'accertamento se i coniugi Schulte disponessero di un diritto di recesso ai termini dell'HWiG, dal momento che, anche ammettendo la validità del recesso sulla base dell'art. 1 dell'HWiG, essi sarebbero tenuti a rimborsare l'importo del mutuo versato, vale a dire l'importo netto del mutuo oltre ad un indennizzo per il godimento dei beni, in ragione degli interessi contrattualmente convenuti o, in ogni caso, praticati sul mercato. In subordine, la banca chiedeva con domanda riconvenzionale la condanna dei coniugi Schulte al rimborso della somma versata, vale a dire DEM 101 850, oltre agli interessi legali.

Questioni pregiudiziali

33 Il Landgericht Bochum ricorda che, nel diritto nazionale, il recesso da un contratto di credito fondiario produce la conseguenza dell'annullamento del detto contratto, atteso che ogni parte è tenuta, a termini dell'art. 3, nn. 1 e 3, dell'HWiG, a restituire all'altra le prestazioni ricevute e a corrispondere un'indennità di valore pari all'uso fornito fino al momento del recesso. Il detto giudice aggiunge che, secondo costante giurisprudenza del Bundesgerichtshof (Corte federale di cassazione tedesca), il mutuo si considera ottenuto dal mutuatario anche se l'importo relativo non sia stato versato al mutuatario medesimo bensì, su suo ordine, ad un terzo.

34 Ne consegue che, nell'ipotesi di recesso da un contratto di credito fondiario concluso in una fattispecie di vendita a domicilio, l'art. 3, nn. 1 e 3, dell'HWiG conferiscono alla banca mutuante il diritto ad ottenere il rimborso dell'importo netto della somma mutuata, oltre agli interessi al tasso di mercato.

35 Il Landgericht Bochum precisa che l'esito della controversia principale dipende principalmente dalla questione se, successivamente all'esercizio, da parte dei coniugi Schulte, del loro diritto di recesso dal contratto di credito fondiario, la banca possa avvalersi del diritto al rimborso immediato e integrale dell'importo del mutuo in forza dell'art. 3, n. 1, dell'HWiG, come interpretato dal Bundesgerichtshof. Il detto giudice ritiene che tale conseguenza sia severa per il consumatore e che nell'ambito del diritto interno possano essere individuate altre soluzioni.

36 In particolare, il contratto di credito fondiario ed il contratto di compravendita immobiliare potrebbero essere considerati come un'unica entità economica ai sensi dell'art. 9, n. 2, del VerbrKrG, sicché il mutuante, per effetto del recesso dal contratto di credito fondiario, non sarebbe più vincolato al contratto di vendita immobiliare e la banca, conformemente al quarto periodo della detta disposizione, assumerebbe i diritti e gli obblighi del venditore. Il mutuante, pertanto, non sarebbe più tenuto a rimborsare l'importo del mutuo alla banca, bensì unicamente a restituire il bene immobile finanziato dal mutuo medesimo e all'indennizzo del valore pari all'uso frattanto goduto del bene. Sarebbe parimenti possibile, senza far riferimento all'art. 9, n. 2, del VerbrKrG, ritenere, sulla base del principio di un'unica entità economica tra i due contratti, che il recesso da uno di essi implichi parimenti l'invalidità dell'altro, ove il fine di tutela della disposizione relativa al recesso impone di non far pesare sul mutuante l'obbligo di restituire l'importo del mutuo.

37 Il Landgericht Bochum precisa, tuttavia, che, secondo costante giurisprudenza del Bundesgerichtshof, confermata anche successivamente alla menzionata sentenza Heininger, l'art. 9 del VerbrKrG non è applicabile ai contratti di credito fondiario in base all'art. 3, n. 2, del VerbrKrG. Secondo la detta giurisprudenza, il mutuo immobiliare e l'acquisto immobiliare finanziato per mezzo del credito non si considerano quali contratti connessi costituenti un'unica entità economica. Conseguentemente, il recesso dal contratto di credito fondiario non inficia la validità del contratto di compravendita relativo al bene immobile così finanziato.

38 Il Landgericht Bochum si chiede se una disposizione nazionale quale l'art. 3 dell'HWiG, come interpretato dal Bundesgerichtshof, sia conforme al diritto comunitario, poiché le conseguenze giuridiche che discendono dall'interpretazione della detta disposizione, secondo il detto giudice, non soddisfano la finalità di tutela del diritto di recesso.

39 A tale riguardo, il giudice del rinvio deduce che l'obbligo di rimborso che discende dalla detta interpretazione implica, per il consumatore che abbia concluso un contratto di mutuo senza essere stato informato del proprio diritto di recesso e che eserciti, quindi, tale diritto — che, secondo la menzionata sentenza Heininger, non è limitato nel tempo —, una situazione meno favorevole, sul piano economico, dell'ipotesi di mantenimento del contratto di mutuo. Dal momento che la sua esecuzione potrebbe provocare l'insolvibilità dei consumatori, l'obbligo di rimborso immediato e integrale potrebbe dissuadere i consumatori dall'esercizio del diritto di recesso riconosciuto dall'art. 5 della direttiva.

40 Ciò premesso, il Landgericht Bochum decideva di sospendere il giudizio e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se l'art. 3, n. 2, lett. a), della direttiva (...) si applichi anche ai contratti di vendita di beni immobili che devono essere considerati quali mera parte integrante di un tipo di investimento finanziario il cui finanziamento avvenga mediante mutuo e le cui trattative precontrattuali, tanto in relazione al contratto di vendita dell'immobile quanto al contratto di mutuo diretto esclusivamente al finanziamento, vengano svolte fuori dai locali commerciali ai sensi dell'art. 1 [dell'HWiG].

2) Se i requisiti specifici insiti nel principio dell'elevato livello di protezione in materia di tutela dei consumatori (art. 95, n. 3, CE), nonché quelli dell'efficacia

della tutela dei consumatori garantita dalla direttiva (...) siano soddisfatti dalle disposizioni di un ordinamento giuridico nazionale, ovvero dall'interpretazione che di queste viene fatta, che prevedono, quale unica conseguenza della revoca della dichiarazione di volontà diretta alla conclusione del contratto di mutuo, l'annullamento del contratto stesso, anche ove si tratti di investimenti finanziari in cui il mutuo non sarebbe stato concesso senza l'acquisto dell'immobile.

3) Se una normativa nazionale che prevede, quale conseguenza del recesso dal contratto di mutuo, l'obbligo per il consumatore che ha esercitato il proprio diritto di recesso di restituire l'importo del mutuo all'istituto di credito che ha concesso il finanziamento, anche qualora il mutuo, in base al metodo applicato all'investimento, sia diretto esclusivamente al finanziamento dell'immobile e venga versato direttamente al venditore dell'immobile, soddisfi la finalità di tutela di cui all'art. 5, n. 2, della direttiva (...), in materia di recesso.

4) Se una normativa nazionale che prevede, quale conseguenza del recesso, l'obbligo per il consumatore, successivamente all'esercizio del proprio diritto di recesso, di restituire immediatamente il saldo restante dell'importo del mutuo — non ancora rimborsato in base al piano d'ammortamento elaborato per l'investimento — oltre gli interessi al tasso di mercato, sia incompatibile con un livello di protezione elevato in materia di tutela dei consumatori (art. 95, n. 3, CE), nonché con il principio dell'effettività della tutela dei consumatori sancito dalla direttiva (...)».

Sulle questioni pregiudiziali

Sulla ricevibilità

41 Le questioni sollevate muovono dalla premessa che il contratto di mutuo di cui trattasi nella causa principale è stato concluso nell'ambito di una fattispecie di vendita a domicilio.

42 La banca dubita della ricevibilità del rinvio pregiudiziale, atteso che il Landgericht Bochum non avrebbe acclarato se il contratto di mutuo sia stato concluso nell'ambito di una fattispecie di vendita a domicilio, e che, sino a quando tale questione non sia stata risolta, il rinvio pregiudiziale presenti carattere ipotetico.

43 Si deve rilevare a questo proposito che spetta esclusivamente al giudice nazionale cui è stata sottoposta la controversia e che deve assumersi la responsabilità dell'emananda decisione giurisdizionale valutare, alla luce delle particolari circostanze di ciascuna causa, sia la necessità di una pronuncia pregiudiziale per essere in grado di pronunciare la propria sentenza sia la rilevanza delle questioni che sottopone alla Corte. Tuttavia, la Corte ha ritenuto di non poter statuire su una questione sollevata da un giudice nazionale qualora appaia in modo manifesto, in particolare, che l'interpretazione di una norma comunitaria chiesta da tale giudice non abbia alcuna relazione con l'effettività o con l'oggetto della causa principale oppure qualora il problema sia di natura ipotetica (v. sentenza 15 dicembre 1995, causa C-415/93, Bosman, Racc. pag. I-4921, punti 59 e 61).

44 Il giudice del rinvio rileva che, se i coniugi Schulte dovessero rimborsare immediatamente e integralmente l'importo del mutuo oltre gli interessi, non sarebbe più necessario accertare se la banca abbia validamente risolto il contratto di mutuo o se i coniugi Schulte abbiano validamente revocato la loro dichiarazione di volontà volta alla conclusione del contratto di mutuo, conformemente all'HWiG. Infatti, in tali due ipotesi, i coniugi Schulte dovrebbero rimborsare immediatamente e integralmente l'importo del mutuo.

45 Ciò premesso, non si può sostenere che le questioni pregiudiziali siano manifestamente ipotetiche o senza alcuna relazione con l'effettività e con l'oggetto della controversia principale.

Nel merito

Osservazioni preliminari

— Sull'investimento finanziario oggetto della causa principale

46 L'investimento finanziario operato dai coniugi Schulte presenta, in particolare, le caratteristiche che seguono.

47 Un intermediario proponeva alla coppia l'acquisto di un appartamento il cui venditore era una società che aveva acquistato e rinnovato numerosi appartamenti per rivenderli.

48 Per ragioni fiscali, l'acquisto del detto appartamento doveva essere interamente finanziato da un mutuo.

49 Il detto intermediario proponeva di procedere al finanziamento del prezzo di acquisto e delle spese relative all'operazione mediante un mutuo concesso dalla banca, garantito da ipoteca, ove peraltro i coniugi Schulte assumevano la responsabilità personale per il pagamento del debito.

50 Questi ultimi si impegnavano ad aderire ad un sistema di gestione comune dei proventi della locazione degli appartamenti dell'immobile di cui trattasi, sistema che avrebbe dovuto garantire una ripartizione paritaria della totalità dei proventi.

51 L'investimento nell'appartamento, finanziato interamente dal mutuo, non avrebbe dovuto richiedere altre spese da parte dei coniugi Schulte, dal momento che il finanziamento doveva essere rimborsato mediante i proventi della locazione, in connessione, in particolare, con l'effetto di taluni benefici fiscali.

52 Dinanzi alla Corte non è stato contestato che i detti investimenti finanziari implichino, oltre al rischio della sopravvalutazione del valore dell'appartamento all'atto dell'acquisto, anche, in particolare, quelli che i proventi della locazione previsti non si realizzino e che le aspettative relative all'incremento del prezzo dell'immobile si rivelino erronee.

53 Appare evidente che, per i coniugi Schulte, tali ultimi due rischi si sono realizzati.

54 Nella fattispecie della causa principale, successivamente alla menzionata sentenza Heininger, i coniugi Schulte hanno esercitato il diritto di recesso dal contratto di mutuo, conformemente all'HWiG, ritenendo che ciò consentisse loro di liberarsi da tutti i propri obblighi nei confronti della banca.

— Sulla portata delle questioni pregiudiziali

55 Il giudice del rinvio fa presente che, secondo la normativa nazionale applicabile all'epoca dei fatti oggetto della causa principale, anche se, con il recesso, il mutuante era affrancato da tutti gli obblighi discendenti dal contratto di mutuo, esso era tenuto a rimborsare immediatamente e integralmente l'importo del mutuo, maggiorato degli interessi. Il detto giudice precisa che, secondo la pertinente normativa nazionale, come interpretata dal Bundesgerichtshof, resta irrilevante il fatto che il mutuo sia stato versato direttamente dalla banca al venditore dell'appartamento e che non è possibile, in una fattispecie come quella di cui alla causa principale, ritenere il contratto di mutuo e il contratto di compravendita come contratti connessi costitutivi di un'unica entità economica.

56 È assolutamente pacifico dinanzi alla Corte — e il Bundesgerichtshof lo ha peraltro affermato nella propria giurisprudenza (sentenza 12 novembre 2002, BGHZ 152, 331) — che, in presenza di tali presupposti, nel diritto tedesco, in linea di principio, il recesso dal contratto di mutuo è economicamente poco interessante, se non privo di interesse. Il consumatore si troverebbe nella medesima situazione in cui si troverebbe se il recesso non fosse stato compiuto, se non in una situazione più svantaggiosa, in quanto dovrebbe saldare il proprio debito immediatamente e non a scaglioni, come previsto dal contratto.

57 Alla luce di tale rilievo, il giudice del rinvio chiede se la normativa tedesca, determinando in tal modo le conseguenze giuridiche del recesso da un contratto di mutuo concluso in una situazione di vendita a domicilio, sia conforme al diritto comunitario.

58 Le questioni sollevate riguardano, quanto alle prime due, l'incidenza del recesso sul contratto di vendita e, quanto alle ultime due, l'incidenza del recesso sul contratto di mutuo.

— Sulla normativa comunitaria applicabile

59 Nella seconda e nella quarta questione, il giudice del rinvio si richiama all'art. 95, n. 3, CE, il quale stabilisce che la Commissione, nelle sue proposte, previste al n. 1 del detto articolo in materia di protezione dei consumatori, si basi su un livello di protezione elevato e che il Parlamento europeo e il Consiglio dell'Unione europea, nell'ambito delle rispettive competenze, cerchino del pari di conseguire tale obiettivo.

60 In limine, deve rilevarsi che la detta disposizione, introdotta nel Trattato CE nel 1986 con l'Atto unico europeo, non era applicabile nel 1985, all'epoca dell'adozione della direttiva.

61 Del resto, anche a voler ritenere che fosse stata applicabile, la detta disposizione è rivolta alle varie istituzioni, avente ciascuna il proprio ruolo nel procedimento legislativo comunitario e non può pertanto essere invocata quale fondamento normativo diretto agli obblighi vincolanti per uno Stato membro. Tutt'al più, si potrebbe far ricorso alla disposizione medesima quale elemento di interpretazione della direttiva.

62 Pertanto, le norme di diritto comunitario applicabili per risolvere le questioni sollevate sono quelle della direttiva.

63 Innanzi tutto, si deve ricordare che la direttiva, ai termini del proprio art. 8, non esclude che gli Stati membri adottino o mantengano in vigore disposizioni più favorevoli in materia di tutela dei consumatori nel settore da essa disciplinato.

64 Inoltre, la direttiva si applica, conformemente all'art. 1 della medesima, a tutti i contratti stipulati tra commercianti e consumatori, ad eccezione di alcuni contratti tassativamente elencati dall'art. 3, n. 2, della detta direttiva e, segnatamente, dei contratti relativi alla vendita di beni immobili.

65 Infine, la tutela accordata al consumatore che abbia concluso un contratto nel contesto di un'operazione di vendita a domicilio consiste in particolare, conformemente all'art. 5, n. 1, della direttiva, nella possibilità per il consumatore stesso di recedere dal contratto entro un termine di sette giorni dal momento in cui

ha ricevuto l'informazione del proprio diritto di recesso, il commerciante essendo tenuto a tale obbligo di informazione ai sensi dell'art. 4, primo comma, della direttiva.

66 È quanto la Corte ha rammentato, al punto 38 della menzionata sentenza Heininger, sottolineando che, da un lato, la direttiva è volta a tutelare il consumatore contro il rischio derivante dalle circostanze specifiche inerenti alla stipulazione di un contratto avvenuta al di fuori dei locali del commerciante e, dall'altro, che la tutela del consumatore viene garantita con l'istituzione di un diritto di recesso.

67 Quanto alle conseguenze del recesso, l'art. 5, n. 2, della direttiva prevede che, con il recesso, il consumatore sia affrancato da tutti gli obblighi derivanti dal contratto e l'art. 7 della direttiva medesima prevede che gli effetti giuridici del recesso siano disciplinati a norma della legislazione nazionale.

68 Al punto 35 della menzionata sentenza Heininger, la Corte si è richiamata a quest'ultima disposizione aggiungendo che, se è pur vero che un contratto di credito fondiario rientra nella sfera di applicazione della direttiva, le conseguenze di un'eventuale revoca di tale contratto — verificatasi conformemente alle norme della detta direttiva — sul contratto di acquisto del bene immobile e sulla costituzione dell'ipoteca sono disciplinate dal diritto nazionale.

69 Orbene, anche se spetta agli Stati membri disciplinare gli effetti giuridici del recesso, tale competenza deve essere esercitata nel rispetto del diritto comunitario, in particolare delle norme della direttiva, interpretate alla luce del suo obiettivo, in modo tale da garantire che essa produca i propri effetti utili. Gli Stati membri destinatari di una direttiva hanno l'obbligo di adottare, nell'ambito del proprio ordinamento giuridico, tutti i provvedimenti necessari a garantire la piena efficacia della direttiva, conformemente allo scopo che essa persegue (v., segnatamente, sentenze 17 giugno 1999, causa C-336/97, Commissione/Italia, Racc. pag. I-3771, punto 19, e 5 dicembre 2002, causa C-324/01, Commissione/Belgio, Racc. pag. I-11197, punto 18).

70 Va aggiunto che la Corte ha affermato che una direttiva non può di per sé creare obblighi a carico di un singolo e non può quindi essere fatta valere in quanto tale nei suoi confronti (v., segnatamente, sentenze 14 luglio 1994, causa C-91/92, Faccini Dori, Racc. pag. I-3325, punto 20, e 5 ottobre 2004, cause riunite da C-397/01 a C-403/01, Pfeiffer e a., Racc. pag. I-8835, punto 108).

71 Tuttavia, il giudice nazionale cui sia sottoposta una controversia che ha luogo esclusivamente tra singoli, nell'applicare le norme del diritto interno adottate al fine dell'attuazione degli obblighi previsti dalla direttiva, deve prendere in considerazione tutte le norme del diritto nazionale ed interpretarle, per quanto possibile, alla luce del testo e della finalità di tale direttiva per giungere a una soluzione conforme all'obiettivo da essa perseguito (v. sentenza Pfeiffer e a., cit., punto 120).

Sulla prima e sulla seconda questione, relative all'incidenza del recesso dal contratto di mutuo sul contratto di compravendita

72 Con la prima questione il giudice del rinvio chiede l'interpretazione dell'art. 3, n. 2, della direttiva, che esclude dalla sfera di applicazione della direttiva medesima, segnatamente, i contratti relativi alla compravendita di beni immobili. Il detto giudice chiede se la detta esclusione si applichi anche ai contratti di vendita di beni immobili che devono essere considerati meramente come parte integrante di un tipo di investimento finanziario il cui finanziamento avvenga mediante mutuo e le cui trattative precontrattuali, tanto in relazione al contratto di vendita dell'immobile, quanto al contratto di mutuo diretto esclusivamente al finanziamento, vengano svolte nell'ambito di una operazione di vendita a domicilio.

73 Con la seconda questione il giudice del rinvio chiede, sostanzialmente, se la direttiva osti a norme nazionali che prevedono, quale unica conseguenza del recesso dal contratto di mutuo, l'annullamento del contratto stesso, anche ove si tratti di investimenti finanziari in cui il mutuo non sarebbe stato concesso senza l'acquisto dell'immobile.

74 Dalla decisione di rinvio emerge che il giudice a quo ha sollevato queste due questioni ritenendo che, in fattispecie come quelle oggetto della causa principale, i due contratti potrebbero costituire contratti connessi costitutivi di un'unica entità economica, sicché il recesso dal contratto di mutuo potrebbe inficiare la validità del contratto di vendita e il mutuatario, a causa del recesso dal primo contratto, potrebbe non essere più vincolato dal secondo.

75 A tale riguardo, si deve anzitutto rilevare che la direttiva esclude espressamente e inequivocabilmente dalla propria sfera di applicazione i contratti di compravendita immobiliari.

76 Mentre altre direttive comunitarie volte alla tutela degli interessi dei consumatori, segnatamente la direttiva 87/102, contengono norme relative ai contratti connessi, la direttiva non prevede alcuna norma di tal genere e non fornisce alcun indizio che induca a presumere l'esistenza implicita di norme siffatte.

77 Secondo alcune delle osservazioni presentate alla Corte, in particolare dal governo francese, dalla sentenza 22 aprile 1999, causa C-423/97, Travel Vac (Racc. pag. I-2195), emergerebbe l'applicabilità della direttiva ad un'operazione di vendita a domicilio che sfoci nella conclusione di un contratto di vendita di un immobile, contratto che si integri inscindibilmente in un complesso di contratti più ampio, comprensivo al tempo stesso di un contratto di mutuo garantito da ipoteca, di un contratto di risparmio edilizio e di un contratto di gestione dell'immobile, questi ultimi contratti dovendosi considerare come un contratto di prestazione di servizi di valore superiore a quello dell'immobile.

78 Tale tesi non può essere accolta. Infatti, il contratto di multiproprietà oggetto della menzionata sentenza Travel Vac, che non è stato ritenuto rientrare nell'esclusione prevista dall'art. 3, n. 2, della direttiva, non è paragonabile ai contratti oggetto della

causa principale, se non altro perché nella detta sentenza sussisteva un unico contratto relativo a diritti su beni immobili e a servizi nel quale questi ultimi erano prevalenti, mentre, nella causa principale, ricorrono due operazioni giuridicamente separate aventi, in linea di principio, obiettivi diversi.

79 La Corte ha peraltro già sottolineato, al punto 35 della menzionata sentenza Heininger, che le conseguenze della revoca di un contratto di credito fondiario, operata conformemente alle norme della direttiva, sul contratto di acquisto del bene immobile finanziato dal mutuo e sulla costituzione dell'ipoteca devono essere disciplinate dal diritto nazionale.

80 Ciò premesso, anche se la direttiva non esclude che il diritto nazionale, nell'ipotesi in cui i due contratti connessi costituiscano un'unica entità economica, preveda che il recesso dal contratto di credito fondiario incida sulla validità del contratto di vendita di un bene immobile, essa non impone, in una fattispecie come quella descritta dal giudice del rinvio, un risultato siffatto.

81 Le prime due questioni devono pertanto essere risolte nel senso che:

— l'art. 3, n. 2, lett. a), della direttiva deve essere interpretato nel senso che esclude dalla sfera di applicazione della direttiva medesima i contratti di compravendita immobiliari, ancorché essi siano mera parte integrante di un investimento finanziario il cui finanziamento sia garantito mediante mutuo e le cui trattative precontrattuali, tanto in relazione al contratto di vendita dell'immobile quanto al contratto di mutuo diretto esclusivamente al finanziamento, vengano svolte nel contesto di un'operazione di vendita a domicilio;

— la direttiva non osta a norme nazionali che prevedano quale unica conseguenza del recesso dal contratto di mutuo l'annullamento del contratto stesso, anche ove si tratti di investimenti finanziari in cui il mutuo non sarebbe stato concesso senza l'acquisto dell'immobile.

Sulla terza e sulla quarta questione, relative all'incidenza del recesso sul contratto di mutuo

82 In primo luogo, il giudice del rinvio chiede se la direttiva, segnatamente l'art. 5, n. 2, di essa, osti a che il consumatore che ha esercitato il proprio diritto di recesso conformemente alla direttiva medesima sia obbligato a restituire l'importo del mutuo all'istituto di credito che ha concesso il finanziamento, anche qualora il mutuo, in base al metodo applicato all'investimento finanziario, serva esclusivamente al finanziamento del bene immobile e venga versato direttamente al venditore di tale bene.

83 Secondo i coniugi Schulte e il governo italiano, tale obbligo non soddisfa la finalità di tutela prevista dall'art. 5, n. 2, della direttiva. I coniugi Schulte sostengono che, nell'ipotesi di una transazione costitutiva di un'unica entità economica artificialmente scissa in un'operazione di acquisto e una di finanziamento, il diritto di recesso conferito dalla direttiva resta inefficace qualora la risoluzione della transazione si limiti ad una delle due operazioni, vale a dire il contratto di mutuo. A loro avviso, in considerazione della concezione complessiva dell'operazione, il consumatore non ha mai ricevuto personalmente il denaro mutuato, né ha inciso in alcun modo sul versamento del relativo importo. In un'ipotesi del genere, il fatto che il consumatore debba restituire alla banca l'importo di un mutuo del quale non avrebbe potuto ricevere personalmente il pagamento si porrebbe in contrasto con il principio dell'effetto utile.

84 A tale riguardo è sufficiente rilevare, al pari della banca, del governo tedesco e della Commissione, che le due circostanze richiamate nella detta questione — vale a dire

il fatto che il mutuo sia diretto esclusivamente al finanziamento dell'immobile e venga versato direttamente al venditore — corrispondono ad una prassi ampiamente diffusa.

85 Peraltro, contrariamente a quanto sostenuto dai coniugi Schulte, non si può ritenere l'importo mutuato come non ricevuto dal mutuatario, dal momento che esso è stato direttamente versato dalla banca mutuante al venditore dell'immobile, dal momento che — come verificatosi nella causa principale — la banca ha agito su ordine dei consumatori, i quali, a fronte del versamento dell'importo mutuato, hanno potuto acquisire la proprietà dell'immobile.

86 Pertanto, anche qualora il mutuo sia diretto esclusivamente al finanziamento dell'immobile e venga versato direttamente al venditore dell'immobile stesso, la direttiva non osta a che il consumatore sia obbligato a restituire l'importo del mutuo.

87 In secondo luogo, il giudice del rinvio chiede se, in un'ipotesi come quella oggetto della causa principale, la direttiva osti all'obbligo di restituire immediatamente l'importo del mutuo.

88 A tale riguardo, al pari della banca, del governo tedesco e della Commissione, si deve ricordare che, conformemente al disposto 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. Il fatto che, in tal modo, gli obblighi del consumatore vengano meno implica, per il consumatore nonché per il mutuante, il ripristino dello status quo ante.

89 Pertanto, la direttiva non osta all'obbligo per il consumatore, nell'ipotesi di recesso dal contratto di credito fondiario, di restituire immediatamente al mutuante l'importo mutuato.

90 In terzo luogo, il giudice del rinvio chiede se, in una fattispecie come quella oggetto della causa principale, la direttiva osti a che la normativa nazionale preveda l'obbligo per il consumatore, nell'ipotesi di recesso dal contratto di mutuo, non solo di restituire gli importi percepiti in base al detto contratto, ma anche di versare al mutuante gli interessi al tasso di mercato.

91 Secondo i coniugi Schulte, una normativa siffatta è in contrasto con il principio dell'effettività della tutela dei consumatori sancito dalla direttiva. Secondo la banca ed il governo tedesco, anche alla luce del principio dell'effettività della tutela dei consumatori che essa garantisce, la direttiva non prevede alcun obbligo che osti a tale normativa nazionale.

92 A tale riguardo, si deve ricordare che l'esercizio del diritto di recesso previsto dall'art. 5, n. 1, della direttiva, nell'ambito di un contratto di mutuo, determina, ai sensi del n. 2 della disposizione medesima, la liberazione del consumatore da tutte le obbligazioni derivanti dal contratto rescisso, il che implica il ripristino dello status quo ante.

93 Pertanto, la direttiva non osta a che una normativa nazionale preveda l'obbligo per il consumatore, nell'ipotesi di recesso dal contratto di credito fondiario, non solo di restituire gli importi percepiti in base al detto contratto, ma anche di versare al mutuante gli interessi al tasso di mercato.

Sugli obblighi che derivano dalla direttiva nell'ipotesi di violazione dell'obbligo di informare il consumatore del proprio diritto di recesso

94 Se è vero che la direttiva non osta, in linea di principio, al fatto che norme nazionali — ai termini delle quali il consumatore che recede da un contratto di mutuo deve restituire immediatamente e integralmente il mutuo, maggiorato degli interessi al tasso di mercato — trovino applicazione in fattispecie in cui il commerciante abbia rispettato l'obbligo di informazione del consumatore, obbligo impostogli dall'art. 4 della direttiva, lo stesso ragionamento non si applica necessariamente qualora il commerciante sia venuto meno a tale obbligo.

95 A tale riguardo si deve ricordare che, ai sensi dell'art. 4, terzo comma, della direttiva, spetta agli Stati membri controllare che la loro legislazione nazionale preveda misure appropriate per la tutela dei consumatori qualora non venga fornita l'informazione relativa al diritto di recesso.

96 Si deve rilevare che un elemento pertinente nella valutazione della controversia principale è costituito — nell'assunto che il giudice del rinvio ritenga validamente effettuato il recesso — dal fatto che la banca non ha informato i coniugi Schulte in merito al loro diritto di recesso e che essi non hanno risolto il contratto se non trascorsi vari anni.

97 Se la banca avesse informato in tempo utile i coniugi Schulte in merito al loro diritto di recesso, conformemente all'HWiG, essi avrebbero avuto sette giorni per ritornare sui loro passi, revocando quindi la conclusione del contratto di mutuo. Se essi avessero scelto, allora, di revocare il detto contratto, è pacifico che, in considerazione della connessione tra il contratto di mutuo e il contratto di vendita, quest'ultimo non si sarebbe concluso.

98 Laddove la banca non abbia rispettato l'obbligo di informazione ad essa incombente in forza dell'art. 4 della direttiva, il consumatore, qualora debba restituire l'importo del mutuo conformemente alla normativa tedesca, come precisato dalla giurisprudenza del Bundesgerichtshof, si trova esposto ai rischi inerenti a investimenti finanziari quali quelli oggetto della causa principale, ricordati al punto 52 della presente sentenza.

99 Orbene, in una fattispecie come quella oggetto della causa principale, il consumatore, se fosse stato informato in tempo utile del proprio diritto di recesso, avrebbe potuto evitare di esporsi a tali rischi.

100 Ciò premesso, la direttiva fa obbligo agli Stati membri di adottare misure idonee per evitare al consumatore di sostenere le conseguenze del verificarsi di tali rischi. Gli Stati membri devono quindi garantire che, in situazioni di tal genere, la banca che non ha rispettato l'obbligo di informazione sopporti le conseguenze del verificarsi dei detti rischi al fine di rispettare l'obbligo di tutela dei consumatori.

101 Pertanto, in una fattispecie in cui, se la banca avesse informato il consumatore del suo diritto di recesso, questi avrebbe potuto evitare di esporsi ai rischi inerenti ad investimenti come quelli oggetto della causa principale, l'art. 4 della direttiva fa obbligo agli Stati membri di garantire che le rispettive normative nazionali tutelino i consumatori che non hanno potuto evitare di esporsi a tali rischi, adottando provvedimenti tali da evitare che essi si trovino esposti alle conseguenze della realizzazione dei rischi medesimi.

102 Come si è ricordato al punto 71 della presente sentenza, spetta ai giudici nazionali interpretare, per quanto possibile, la normativa nazionale al fine di realizzare il risultato indicato al punto 101 della decisione medesima.

103 Alla luce delle suesposte considerazioni, occorre procedere alla soluzione della terza e della quarta questione nel senso che la direttiva non osta a che:

— il consumatore che ha esercitato il proprio diritto di recesso conformemente alla direttiva medesima sia obbligato a restituire l'importo del mutuo all'istituto mutuante, sebbene il mutuo, in base al metodo applicato all'investimento finanziario, serva esclusivamente al finanziamento dell'acquisto del bene immobile e venga versato direttamente al venditore di tale bene;

— l'importo del mutuo debba essere restituito immediatamente;

— una normativa nazionale preveda l'obbligo per il consumatore, in caso di recesso da un contratto di credito fondiario, non solo di restituire gli importi ricevuti in base al detto contratto, ma anche di versare al mutuante gli interessi al tasso di mercato.

Tuttavia, in una fattispecie in cui, se la banca avesse adempiuto l'obbligo di informare il consumatore del suo diritto di recesso questi avrebbe potuto evitare di esporsi ai rischi inerenti ad investimenti come quelli oggetto della causa principale, l'art. 4 della direttiva impone agli Stati membri di fare in modo che le rispettive normative nazionali tutelino i consumatori che non hanno potuto evitare di esporsi a tali rischi adottando provvedimenti tali da evitare che essi si trovino esposti alle conseguenze del verificarsi di siffatti rischi.

Sulle spese

104 Nei confronti delle parti della causa principale il presente procedimento 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 (Grande Sezione) dichiara:

1) **L'art. 3, n. 2, lett. a), della direttiva del Consiglio 20 dicembre 1985, 85/577/CEE, per la tutela dei consumatori in caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali, dev'essere interpretato nel senso che esclude dalla sfera di applicazione della direttiva medesima i contratti di compravendita immobiliari, ancorché essi siano mera parte integrante di un investimento finanziario il cui finanziamento sia garantito mediante mutuo e le cui trattative precontrattuali, tanto in relazione al contratto di vendita dell'immobile quanto al contratto di mutuo diretto esclusivamente al finanziamento, vengano svolte nel contesto di un'operazione di vendita a domicilio.**

2) **La direttiva 85/577 non osta a norme nazionali che prevedano quale unica conseguenza del recesso dal contratto di mutuo l'annullamento del contratto stesso, anche ove si tratti di investimenti finanziari in cui il mutuo non sarebbe stato concesso senza l'acquisto dell'immobile.**

3) La direttiva 85/577 non osta a che:

— il consumatore che ha esercitato il proprio diritto di recesso conformemente alla direttiva medesima sia obbligato a restituire l'importo del mutuo all'istituto mutuante, sebbene il mutuo, in base al metodo applicato all'investimento finanziario, serva esclusivamente al finanziamento dell'acquisto del bene immobile e venga versato direttamente al venditore di tale bene;

— l'importo del mutuo debba essere restituito immediatamente;

— una normativa nazionale preveda l'obbligo per il consumatore, in caso di recesso da un contratto di credito fondiario, non solo di restituire gli importi ricevuti in base al detto contratto, ma anche di versare al mutuante gli interessi al tasso di mercato.

Tuttavia, in una fattispecie in cui, se la banca avesse adempiuto l'obbligo di informare il consumatore del suo diritto di recesso questi avrebbe potuto evitare di esporsi ai rischi inerenti ad investimenti come quelli oggetto della causa principale, l'art. 4 della direttiva 85/577 impone agli Stati membri di fare in modo che le loro rispettive normative tutelino i consumatori che non hanno potuto evitare di esporsi a tali rischi adottando provvedimenti tali da evitare che essi si trovino esposti alle conseguenze del verificarsi di siffatti rischi.

Firme