

ELFR

EUROPEAN LAW AND
FINANCE REVIEW

Rivista Semestrale
(Gennaio/Giugno 2026)

ISSN: 2975-0911

COMITATO DI DIREZIONE

Antonella Brozzetti
Jose Ramon De Verda Beamonte
Morten Kinander
Patrizio Messina
Diego Rossano
Andrea Sacco Ginevri
Illa Sabbatelli
Alberto Urbani

COMITATO SCIENTIFICO

Giuseppe Desiderio
Nina Dietz Legind
Andri Fannar Bergþórsson
Marco Fasan
Carmen Gallucci
Catherine Ginestet
Fabrizio Granà
Maria Federica Izzo
Matthias Lehmann
Paola Lucantoni
Giovanni Luchena
Rachele Marseglia
Roberto Mazzei
Andrea Minto
Francesco Moliterni
Raimondo Motroni
Alessio Paces
Anna Maria Pancallo
Laurent Posocco
Christoph U. Schmid
Stefania Supino
Rezarta Tahiraj

COMITATO EDITORIALE

Stefania Cavaliere
Emanuela Fusco
Mercedes Guarini
Claudia Marasco
Gianluigi Passarelli
Alessandra Polisenio

DIRETTORE RESPONSABILE

Diego Rossano

La sede della Redazione è presso l'Università San Raffaele di Roma,
Via di Val Cannuta n. 247, Roma, 00166

www.europeanlawandfinancereview.com

REGOLE PER LA VALUTAZIONE DEI CONTRIBUTI

Al fine di assicurare uno *standard* elevato della qualità scientifica dei contributi pubblicati, nel rispetto dei principi di integrità della ricerca scientifica, la Rivista adotta un modello di revisione dei manoscritti proposti per la pubblicazione che contempla il referaggio tra pari a doppio cieco (*double blind peer review*).

I contributi inviati alla Rivista sono oggetto di esame da parte due valutatori individuati all'interno di un elenco, periodicamente aggiornato, di Professori ordinari, associati e ricercatori in materie giuridiche.

Per ulteriori informazioni relative alla procedura di valutazione, si rinvia al Codice Etico pubblicato sul sito della Rivista.

EMAIL

info@europeanlawandfinancereview.com

DI ALCUNE QUESTIONI INTERPRETATIVE IN MATERIA DI CONTRATTI BANCARI

Maddalena Semeraro

Di alcune questioni interpretative in materia di contratti bancari*

(Some interpretative issues in the field of banking contracts)

Maddalena Semeraro**

Professoressa Ordinaria di Diritto dell'Economia presso l'Università degli Studi "Magna Graecia" di Catanzaro

ABSTRACT [En]:

The Second Consumer Credit Directive (CCD II) provides an opportunity to re-examine long-standing interpretative issues. The present article analyses the impact of the European Union's legislative framework regarding consumer credit agreements on the harmonisation between pre-existing and newly enacted provisions.

Keywords: Consumer credit; consumer; European Union's legislative framework.

ABSTRACT [It]:

La più recente modifica della disciplina in materia di credito ai consumatori dà l'occasione di tornare su una vecchia questione interpretativa e di affrontarne una po' più recente. Per entrambe, punto di partenza è l'approccio del legislatore europeo alla disciplina dei contratti nei mercati regolati, in particolare di quelli conclusi con il consumatore; punto di approdo sono i riflessi che ne discendono sul piano del coordinamento tra vecchie e nuove regole.

Parole chiave: Credito al consumo; consumatore; quadro legislativo europeo.

SOMMARIO: 1. Premessa. Una questione di interpretazione. – 2. Il merito creditizio. – 3. La disciplina della estinzione anticipata nel credito ai consumatori. Decreto *omnibus* e possibile riproposizione di vecchi problemi. – 4. *Segue.* L'estinzione anticipata nel credito immobiliare. – 5. *Segue.* Una questione di ragionevolezza.

1. PREMESSA. UNA QUESTIONE DI INTERPRETAZIONE

È constatazione comune che l'approccio del legislatore europeo alla disciplina dei contratti nei mercati regolati segua gli (e si modifichi in re-lazione agli) obiettivi regolatori di volta in volta fissati a monte, dando spesso luogo a difficoltà di coordinamento tra vecchie e nuove regole. Complice, l'abitudine dello stesso legislatore di distinguere per ambiti di rilevanza in relazione alle qualità soggettive dei contraenti e all'oggetto della contrattazione.

La più recente modifica della disciplina in materia di credito ai consumatori, chiaramente ispirata a esigenze di armonizzazione della tutela del cliente non professionale nell'ambito della relazione contrattuale instaurata con la parte erogante il prestito, dà l'occasione di tornare su una vecchia questione interpretativa e di affrontarne una po' più recente, a mo' di banco prova della tenuta di questo modo di procedere nel regolamentare diversamente fenomeni spesso simili e della bontà di un dato approccio interpretativo che infine ne sembra spesso influenzato.

In questa prospettiva, sono di seguito analizzate le discipline dettate in materia di valutazione del merito di credito e di estinzione anticipata del finanziamento con specifico riferimento ai contratti di credito ai consumatori, immobiliari e non.

2. IL MERITO CREDITIZIO

La prima questione è vecchia e anche superata. Riguarda, come anticipato, l'individuazione delle regole applicabili alla fase di valutazione del merito creditizio del consumatore che richieda il prestito, con specifico riferimento alla estensibilità di quelle introdotte dalla Direttiva 2014/17/UE ai rapporti di credito ai consumatori. È vecchia perché si è posta all'indomani della entrata in vigore della menzionata Direttiva. È superata, poiché la disciplina di prossima introduzione recata dalla Direttiva 2023/2225/UE riporta a coerenza l'impianto normativo, uniformando i due plessi di regole. Nondimeno, mantiene una sua rilevanza nella misura in cui costituisce testimonianza dell'approccio interpretativo di cui si è detto.

Su di essa bastano dunque poche battute.

All'indomani della entrata in vigore della Direttiva 2014/17/UE la dottrina si è divisa tra chi reputava che l'art. 124 *bis* Tub dovesse restare confinato all'ambito a esso tracciato dalla lettura tradizionale, stretta dall'accoglimento di una concezione dell'autonomia negoziale ancora troppo ancorata al principio di autoresponsabilità¹, e chi invece considerava la disciplina sopravvenuta idonea a conferire nuova linfa a quel

*Il contributo è stato approvato dai revisori.

** Questo scritto riproduce, con qualche aggiunta, il lavoro dedicato agli Scritti in onore della Prof.ssa Antonia Antonucci.

¹ G. FALCONE, *Prestito responsabile e valutazione del merito del credito*, in *Giur. comm.*, 2017, p. 147.

dato testuale, aprendo a una sua interpretazione conforme al principio del credito responsabile², definitivamente riconosciuto secondo molti anche a tutela dell'interesse del cliente consumatore³.

Le due principali questioni interpretative riguardarono la possibile prospettazione di un obbligo di astensione gravante sull'intermediario nell'ipotesi di esito negativo della valutazione e l'individuazione del rimedio esperibile dal cliente in caso di sua violazione.

Sulla prima, punto di partenza fu l'orientamento dell'Arbitro bancario e finanziario, netto nell'escludere la sussistenza di un obbligo di astensione, considerato che la verifica del merito creditizio non «può includere una generica responsabilità del finanziatore per sovraindebitamento, né un correlativo obbligo di impedire tale evento»⁴. L'esito fu pertanto di continuare a rimettere la scelta sul se concludere il contratto al contraente consumatore. In questa prospettiva, l'unico spazio di rilevanza alla valutazione della condotta dell'istituto di credito veniva ricavato attraverso il riconoscimento dell'operatività della clausola generale di buona fede.

Vi sarebbe stato invece da osservare, forse, che le due Direttive sono figlie di contesti regolatori diversi, orientati a obiettivi di sistema differenti.

L'obiettivo principale della Direttiva 2008/48/CE⁵ infatti non è stato tanto, o soltanto, introdurre elevati standard di protezione degli interessi dei clienti per porre rimedio alle carenze di tutela evidenziate dalle prassi commerciali, quanto sopperire alle manifeste disfunzioni del mercato addebitabili alla assenza di una disciplina comune del credito al consumatore, al fine di contribuire alla realizzazione di una effettiva concorrenza

² Sull'intreccio tra un approccio c.d. *responsible borrowing* e un approccio c.d. *responsible lending* nella direttiva sul credito immobiliare E. PELLECCIA, *La direttiva 2014/17/UE sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali*, in *Banca borsa*, 2016, 2016, p. 206. Cfr., anche, D. MAFFEIS, *Direttiva 2014/17/UE: rischi di cambio e di tasso e valore della componente aleatoria nei crediti immobiliari ai consumatori*, *ibid.*, p. 188.

³ Tra gli altri, R. DI RAIMO, *Ufficio di diritto privato e carattere delle parti professionali quali criteri ordinanti delle negoziazioni bancaria e finanziaria (e assicurativa)*, in *Giust. civ. trimestrale*, 2020, p. 322; R. SANTAGATA, *La concessione abusiva di credito al consumo*, Giappichelli, Torino, 2020, p. 41; M. SEMERARO, *Informazioni adeguate e valutazione del merito creditizio: opzioni interpretative nel credito ai consumatori*, in *Riv. dir. civ.*, 2021, p. 687. Già prima della Direttiva 2014/17/UE, v. le riflessioni di A. NIGRO, *Linee di tendenza delle nuove discipline di trasparenza. Dalla trasparenza alla "consulenza"*, in *Dir. banc. fin.*, 2011, I, p. 17. Di recente, sul tema E. CECCHINATO, *La disciplina della verifica del merito creditizio. Tra buona fede e diligenza*, Giappichelli, Torino, 2025.

⁴ Chiaro in questo senso è ABF, Collegio Milano, 31 agosto 2015, n. 6429; ma anche ABF, Collegio Napoli, 16 gennaio 2018, n. 1067.

⁵ La Direttiva 2008/48/CE interviene a modificare le Direttive 87/102/CEE e 90/88/CEE, relative al riavvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati Membri in materia di credito al consumo. In letteratura, per un primo commento, tra gli altri, v. G. OPPO, *La direttiva comunitaria sul credito al consumo*, in *Riv. dir. civ.*, 1987, II, p. 539; G. CARRIERO, *Il credito al consumo*, in *Banca d'Italia. Quaderni di ricerca giuridica della consulenza legale*, n. 48, 1998, poi confluito in ID., *Autonomia privata e disciplina del mercato. Il credito al consumo*, in M. BESSONE (diretto da), *Tratt. dir. priv.*, XXXI, Giappichelli, Torino, 2007, p. 9; G. DE NOVA, *L'attuazione in Italia delle direttive comunitarie sul credito al consumo*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1992, p. 905; A.A. DOLMETTA, *Due quesiti sulla individuazione della disciplina regolatrice delle operazioni di credito al consumo*, in *Banca borsa*, 1993, I, p. 156. Per le prime riflessioni sul credito al consumo si rinvia ad G. ALPA-M. BESSONE, *Funzione economica e modelli giuridici delle operazioni di "credito al consumo"*, in *Riv. società*, 1975, p. 1359 ss.; G. PIEPOLI, *Il credito al consumo*, Jovene, Napoli, 1976.

nell'offerta di finanziamenti transfrontalieri⁶. In quel contesto, l'introduzione di meccanismi di tutela delle ragioni del consumatore, quasi sempre pensati nella logica della implementazione della relativa libertà di scelta tra i servizi offerti, accompagnava la costruzione del mercato unico completando un disegno complessivamente volto alla attuazione del modello concorrenziale⁷.

Tutt'altra la prospettiva del legislatore del 2014, tenuto conto del contesto economico sul quale andava a intervenire⁸. Gli antecedenti della Direttiva 2014/17/UE erano allora rappresentati dalla crisi finanziaria e dal ruolo in essa svolto dal prestito immobiliare e l'obiettivo dalla realizzazione di «un mercato interno più trasparente, efficiente e competitivo, grazie a disposizioni uniformi, flessibili ed eque [...], promuovendo sostenibilità nell'erogazione e assunzione dei prestiti e l'inclusione finanziaria e garantendo [...] ai consumatori un elevato livello di protezione».

Il legislatore europeo del 2014, in definitiva, partiva dai fallimenti di mercato imputabili, per un verso, ai comportamenti irresponsabili degli intermediari nella concessione dei finanziamenti e, per altro verso, all'insufficienza delle tutele offerte ai consumatori, per costruire un modello normativo dei rapporti banca/cliente in grado di assicurare un credito responsabile e una più efficace tutela, accompagnati da una rinnovata fiducia dei consumatori nel sistema finanziario *lato sensu* inteso⁹.

Il resto della storia è noto. Nella Direttiva 2023/2225/UE, la valutazione positiva del merito di credito diventa condizione imprescindibile per la concessione del finanziamento, con la conseguenza che l'eventuale inadempimento del consumatore non dà diritto al finanziatore di risolvere il contratto nel caso in cui, a monte, essa sia mancata o il corrispondente obbligo non sia stati correttamente adempiuto.

Così le discipline risultano infine uniformate.

⁶ G. DE CRISTOFARO, *La nuova disciplina comunitaria del credito al consumo: la Direttiva 2008/48/CEE e l'armonizzazione «completa» delle disposizioni nazionali concernenti «taluni aspetti» dei «contratti di credito ai consumatori»*, in *Riv. dir. civ.*, 2008, II, p. 255; L. MODICA, *Il contratto di credito al consumatore nella nuova disciplina comunitaria*, in *Europa dir. priv.*, 2009, p. 785; G. CARRIERO, *Nuova disciplina comunitaria del credito al consumo: linee d'indirizzo, questioni irrisolte, problemi applicativi*, *ivi*, 2009, p. 509.

⁷ In ciò non distanziandosi poi molto da quanto è stato detto accadere nei mercati finanziari, dove, coerentemente con l'approccio delle costruzioni neoliberali, la disciplina del mercato è passata per la disciplina della singola transazione (F. DENOZZA, *La frammentazione del soggetto nel pensiero giuridico tardo liberale*, in *Riv. dir. comm.*, 2014, p. 13; ID., *Mercato, razionalità degli agenti e disciplina dei contratti*, in *Oss. dir. civ. comm.*, 2012, p. 1. Su di un piano più generale, altresì, F. SARTORI, *Informazione economica e responsabilità civile*, Cedam, Padova, 2011. In argomento la bibliografia è amplissima: seppure con diversità di approcci cfr., G. ALPA, *Il Contratto del terzo millennio: intervento conclusivo*, in *Nuova giur. comm. civ.*, 2018, p. 1158; V. ROPPO, *Regolazione del mercato e interessi di riferimento: dalla protezione del consumatore alla protezione del cliente?*, in *Riv. dir. priv.*, 2013, p. 167; ID., *Prospettive del diritto contrattuale europeo. Dal contratto del consumatore al contratto asimmetrico?*, in *Corr. Giur.*, 2009, p. 267; D. VALENTINO, *Timeo danaos et dona ferentes. La tutela del consumatore e delle microimprese nelle pratiche commerciali scorrette*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, p. 1158.

⁸ Su quel contesto economico, per due distinte prospettive che alla fine convergono sulla necessità di cambiare passo, R.A. POSNER, *La crisi della democrazia capitalistica*, Bocconi University Press, Milano, 2014; M.R. FERRARESE, *Promesse mancate. Dove ci ha portato il capitalismo*, Il Mulino, Bologna, 2017.

⁹ T.V. RUSSO, *Credito immobiliare ai consumatori*, in E. CAPOBIANCO (a cura di), *I contratti bancari*, Torino, 2021, p. 1899; ID., *Valutazione ingannevole del merito creditizio e intervento perequativo del giudice nei contratti di credito immobiliare ai consumatori*, in *Contratto e impresa*, 2020, p. 1486.

Resta aperto il capitolo del rimedio. L'alternativa è conosciuta: soltanto risarcimento del danno o anche nullità del contratto. Se non sussistono ostacoli a prospettare l'azionabilità del rimedio risarcitorio, non altrettanto può dirsi per quello invalidante¹⁰.

Il tema è ampio. Affrontarlo presuppone considerazioni di carattere generale anche sul ruolo del rimedio invalidante nel diritto di derivazione europea. Il suo utilizzo nel contesto delle contrattazioni bancarie è espressione del rinnovato ruolo attribuito al *private enforcement* nei mercati regolati, ciò anche in ragione della strumentalità della tutela dell'interesse del contraente rispetto alla realizzazione di obiettivi di sistema (tra i quali, la stabilità del sistema bancario)¹¹. La nullità cambia faccia e trova in questo sopravvenuto quadro normativo obbligata declinazione al plurale. Non più indissolubilmente legata, salvo eccezioni espressamente previste, alla violazione di regole di fattispecie, spesso rappresenta la conseguenza della violazione di regole di condotta.

Di tutto questo è arduo dare conto in poche battute. Basti qui considerare che le opzioni interpretative sono entrambe sul tappeto. La stessa Corte di Giustizia, con la pronuncia resa nella causa C-755/22, senza dubbi di sorta, riconosce la conformità agli artt. 8 e 23 della Direttiva 2008/48/UE della normativa ceca, nella parte in cui dispone la nullità del contratto di finanziamento concluso senza preventiva valutazione del merito di credito del consumatore, attribuendo altresì a quest'ultimo il diritto di restituire il capitale «entro un termine adeguato alle proprie possibilità». Ammette perciò che all'inadempimento dell'obbligo di valutazione del merito di credito possa seguire la nullità del contratto, pure quando il consumatore non abbia subito un pregiudizio dalla relativa omissione. Ciò, sul presupposto che l'evocato obbligo mirerebbe non soltanto a proteggere il cliente dal pericolo di sovraindebitamento, ma anche «a responsabilizzare i creditori e ad evitare la concessione di prestiti a consumatori non solvibili» a chiara tutela, dunque, pure della sana e prudente gestione dell'impresa bancaria¹².

La via della nullità continua a essere percorribile pure a fronte di quanto è previsto nella nuova versione dell'art. 124 *bis* TUB, che recepisce il dettato della Direttiva 2023/2225/UE: «da circostanza che la valutazione del merito creditizio non sia stata effettuata correttamente non può costituire motivo per l'adozione di modifiche unilaterali svantaggiose per il consumatore ovvero per la risoluzione del contratto di credito da parte del finanziatore, salvo che il consumatore abbia intenzionalmente omesso di fornire le informazioni previste dal comma 1-*bis* o abbia fornito informazioni false».

Vero è infatti che in una data prospettiva interpretativa si potrebbe ben osservare che questa previsione comunque presupponga la validità del vincolo; vero è anche però che sussistono argomenti fondanti una lettura opposta¹³. La disposizione prende in esame la fase patologica del rapporto contrattuale, ossia l'inesatto

¹⁰ In argomento, F. CIRAIOLO, *L'attività di valutazione del merito creditizio tra lacune normative e mercati in trasformazione*, in A.A., *Studi in onore di Sabino Fortunato*, Cacucci, Bari, 2023, p. 2753.

¹¹ A. TUCCI, *La trasparenza come clausola conformativa e i rimedi*, in *Riv. dir. banc.*, 2024, p. 511; anche M. SEMERARO, *Le nullità di protezione nel diritto applicato*, in *A 30 anni dal Testo unico bancario (1993-2023): The Test of Time*, Quaderni di Ricerca giuridica della Consulenza legale, Banca d'Italia, 2024, p. 203.

¹² Corte Giust., C-755/22, 11 gennaio 2024, in *Foro it.*, 2024, IV, c. 181.

¹³ Al riguardo anche A. TUCCI, *Riserve di attività e disciplina del contratto nel mercato finanziario. Sanzioni e rimedi*, in *Banca borsa tit. cred.*, 2025, p. 315.

adempimento o l'inadempimento del debitore, limitandosi, rispetto a essa, a ridurre il ventaglio delle facoltà del creditore e perciò inibendogli o di modificare *in peius* il regolamento contrattuale o di risolvere il contratto. Escluso che l'azione di nullità sia esercitabile dallo stesso creditore, dovendosi la sanzione declinare alla stregua di una nullità di protezione posta a tutela del cliente, detta azione potrebbe restare nondimeno promuovibile dal cliente, ove ne ravvisi l'utilità.

Sul piano della giustificazione concettuale del rimedio, in assenza di una previsione che lo contempli espressamente, l'unica opzione interpretativa sembra essere legare l'esercizio dell'azione alla violazione della stessa norma imperativa che impone la valutazione approfondita del merito di credito, individuando pertanto la sua sede di disciplina nell'art. 1418, comma 1, c.c.¹⁴ Estendere analogicamente la nullità testuale prevista dall'art. 125 *bis* non è infatti operazione agevole, considerato che le norme che impongono, rispettivamente, l'obbligo di valutazione del merito di credito, onde evitare il sovraindebitamento del cliente, e l'obbligo di indicare nel regolamento contrattuale le informazioni concernenti il tipo e le parti del contratto, l'importo totale del finanziamento e le condizioni di prelievo e di rimborso, strumentale quest'ultimo a rendere il testo contrattuale completo nei suoi elementi essenziali e conseguentemente veicolo di informazione degli stessi, sottendono con evidenza *ratio* differenti.

3. LA DISCIPLINA DELLA ESTINZIONE ANTICIPATA NEL CREDITO AI CONSUMATORI. DECRETO *OMNIBUS* E POSSIBILE RIPROPOSIZIONE DI VECCHI PROBLEMI.

Restando sul piano del coordinamento tra vecchie e nuove regole, la questione della estensibilità ai contratti di credito immobiliare ai consumatori dei principi elaborati dalla pronuncia *Lexitor*¹⁵ in tema di estinzione anticipata dei contratti di credito ai consumatori ha di recente trovato soluzione grazie a un percorso interpretativo inverso rispetto a quello seguito in materia discipline sulla valutazione del merito di credito. La scelta iniziale, caduta sulla uniformità del trattamento disciplinare, sembra infatti oramai superata, specie a seguito della decisione della Corte della Giustizia del 2023, causa C-555/21.¹⁶ Ciò, nonostante che il nuovo testo della Direttiva sul credito ai consumatori offra spunti di riflessione nella direzione di una maggiore armonizzazione della regolamentazione applicabile alle due tipologie di finanziamento, a prescindere dal relativo ambito oggettivo, con la chiara riproposizione di alcune regole già previste per il credito immobiliare.

¹⁴ P. SIRENA, *L'integrazione di diritto privato e diritto pubblico nella tutela del cliente bancario*, in *Oss. dir. civ. comm.*, 2024, p. 37.

¹⁵ Corte Giust., C-383/18, 11 settembre 2019, in *Foro it.*, 2019, IV, c. 605 ss.

¹⁶ Corte Giust., C-555/21, 9 febbraio 2023, n. 555, in *Foro it.*, 2023, 3, IV, 109 ss.

Andando con ordine, va anzitutto ricordato che la pronuncia *Lexitor* supera l'orientamento ABF in materia di estinzione anticipata fondato sulla distinzione tra costi *up front* e conti *recurring*¹⁷: i primi non ripetibili, i secondi invece sì. E lo fa nel modo seguente: interpellata sulla portata dell'art. 16, paragrafo 1, della direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori, la Corte di Giustizia riconosce la necessità di interpretare detta disposizione «nel senso che il diritto del consumatore alla riduzione del costo totale del credito in caso di rimborso anticipato [...] includa tutti i costi posti a carico del consumatore»¹⁸.

A monte c'è che «i costi e la loro ripartizione sono determinati unilateralmente dalla banca e che la (loro) fatturazione [...] può includere un certo margine di profitto», sicché limitare la restituzione soltanto a quelli che maturano in corso di rapporto «comporterebbe il rischio che il consumatore si veda imporre pagamenti non ricorrenti più elevati al momento della conclusione del contratto di credito, poiché il soggetto concedente il credito potrebbe essere tentato di ridurre al minimo i costi dipendenti dalla durata del contratto»¹⁹. Senza considerare che «il margine di manovra di cui dispongono gli istituti creditizi nella loro fatturazione e nella loro organizzazione interna rende, in pratica, molto difficile la determinazione, da parte di un consumatore o di un giudice, dei costi oggettivamente correlati alla durata del contratto»²⁰.

L'approccio della Corte di Giustizia è chiaramente differente rispetto a quello dell'Arbitro bancario finanziario. È di tutela sostanziale del consumatore: data la non controllabilità a opera del giudice della distribuzione dei costi da parte dell'intermediario, la scelta, pure ragionevole, di limitare il rimborso a quelli che maturano in corso di rapporto viene reputata inadeguata a garantire una effettiva tutela del cliente. Il bilanciamento degli interessi è così effettuato alla luce del principio del massimo effetto utile della Direttiva, in linea peraltro con i più recenti orientamenti della stessa Corte di Giustizia sul ruolo della trasparenza nella tutela del contraente debole e in materia di clausole abusive nei contratti con il consumatore²¹.

¹⁷ La *ratio* sottesa al bilanciamento di interessi offerto dalla soluzione dell'ABF non è stata condivisa in modo unanime in dottrina: così U. MALVAGNA, *Nel focus del credito al consumo: gli oneri economici della «cessione del quinto»*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, p. 1532; F. QUARTA, *Estinzione anticipata dei finanziamenti a tempo determinato e modulazioni del costo del credito (commissioni di intermediazione, oneri assicurativi e penalità)*, *Riv. dir. banc.*, 2013, p. 5.

¹⁸ Corte Giust., C-383/18, 11 settembre 2019, cit., c. 605 ss.

¹⁹ Corte Giust., C-383/18, 11 settembre 2019, *u.l.c.*

²⁰ Corte Giust., C-383/18, 11 settembre 2019, *u.l.c.*

²¹ Su questo piano, significativo è il frequente riferimento, nella giurisprudenza della Corte di Giustizia, al carattere dissuasivo del rimedio da applicare in ipotesi di violazioni di regole di trasparenza. Anche grazie al contributo di questa giurisprudenza, in punto di definizione di ciò che è adempimento degli obblighi di informazione, si è acquisita da tempo la consapevolezza che a tale fine non è sufficiente la consegna di un prospetto informativo chiaro e formalmente corretto ove questo non riesca a dare la percezione dell'effettivo rischio che il cliente assume con la sottoscrizione del contratto. Al riguardo, notissimo è il filone di pronunce sui contratti di finanziamento in valuta estera: Corte Giust. 3.4.2014, C-26/13 *Kasler contro OTP Jelzálogbank Zrt*; Corte Giust. 3.12.2015, C-312/14 *Banif Plus Bank Zrt. contro Lantos*; Corte Giust. 20.9.2017, C-186/16 *Ru. Pa. An. e altri contro Banca Românească SA*, tutte in *curia.europa.eu*. In dottrina, pongono l'accento su tale profilo M.R. MAUGERI, *Omissione di informazioni e rimedi nel credito al consumo. La decisione della CGE 42/15 e la proporzionalità dell'apparato rimediario italiano*, in *Banca borsa tit. cred.*, 2018, p. 134 ss.; S. PAGLIANTINI, *I mutui indicizzati ed il mito di un consumatore "costituzionalizzato": la "dottrina" della corte di giustizia da árpád kásler a dziubak*, in *Leggi civ. comm.*, 2019, p. 1258

Quanto accaduto dopo è storia. La disciplina primaria applicabile per il futuro è stata modificata ed è stata introdotta per i rapporti già in essere una disciplina intertemporale, poi caduta sotto la scure della pronuncia della Corte costituzionale²².

In particolare, con l'obiettivo di fare rivivere per il passato la disciplina pregressa, l'art. 11 *octies*, comma 2, d.l., 25 maggio 2021, n. 73, disponeva che «alle estinzioni anticipate dei contratti sottoscritti prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto continuano ad applicarsi le disposizioni dell'articolo 125-*sexies* del testo unico di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993 e le norme secondarie contenute nelle disposizioni di trasparenza e di vigilanza della Banca d'Italia vigenti alla data della sottoscrizione dei contratti». Su questa previsione fu sollevata questione di costituzionalità, accolta dalla Corte Costituzionale sul presupposto della retroattività dei principi di diritto formulati dalla Corte di giustizia in sede di rinvio pregiudiziale²³. Riconosciuto che la vecchia formulazione dell'art. 125 *sexies* avrebbe potuto essere considerata compatibile con quanto enunciato nella sentenza *Lexitor* e che, invece, proprio il rinvio alle Disposizioni di Vigilanza della Banca d'Italia avrebbe reso impossibile una interpretazione conforme, la Consulta ne ha dichiarato la parziale incostituzionalità²⁴.

La disciplina intertemporale è oggi sostituita da quella recata dall'art. 27 della legge di conversione del c.d. Decreto *omnibus* del 9 ottobre 2023, n. 136, che così dispone: «nel rispetto del diritto dell'Unione europea, come interpretato dalle pronunce della Corte di Giustizia dell'Unione europea, in caso di estinzioni anticipate dei contratti sottoscritti prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto continuano ad applicarsi, fatte salve le disposizioni del codice civile in materia di indebito oggettivo e di arricchimento senza causa, le disposizioni dell'articolo 125-*sexies* del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, vigenti alla data della sottoscrizione dei contratti; non sono comunque soggette a riduzione le imposte».

La norma avrebbe ben potuto essere considerata idonea a fare rivivere le questioni interpretative sorte all'indomani della pronuncia *Lexitor*, con specifico riferimento alla applicabilità ai rapporti pregressi del principio di diritto in essa contenuto sulla ripetibilità dei costi imposti nel contratto di credito e dunque riscossi dall'intermediario, ma destinati a remunerare l'attività di terze parti. Ciò, per il passato, ma forse anche per il

ss.; ID., *L'equilibrio soggettivo dello scambio (e l'integrazione) tra corte di giustizia, corte costituzionale ed abf: "il mondo di ieri" o un trompe l'oeil concettuale?*, in *Contratti*, 2014, p. 853 ss.; ID., *La trasparenza consumeristica tra "dottrina" della Corte ed equivoci interpretativi*, in *Eur., dir., priv.*, 2019, p. 651 ss; E. NAVARRETTA, *Il contratto «democratico» e la giustizia contrattuale*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, p. 1262 ss.

²² Corte cost., 22 dicembre 2022, n. 263, in *Banca borsa tit. cred.*, 2023, II, p. 453.

²³ Corte cost., 22 dicembre 2022, n. 263, cit., p. 453 ss., con nota di L. CACOPARDI, *Il "diritto" alla riduzione del costo totale del credito: tra duty of consistent interpretation e ipertutela del consumatore*, in *Banca Borsa tit. cred.*, 2023, p. 465.

²⁴ Corte cost., 22 dicembre 2022, n. 263, *l.u.c.* Da ultimo, v. Cass., 16 ottobre 2024, n. 26917; Cass. 13 giugno 2024, n.16550 e Cass., 28 maggio 2024, n.14836, in *de jure*, tutte commentate da S. PAGLIANTINI e R. PARDOLESI, *Il dilemma dell'estinzione anticipata tra una cassazione sonnecchiante e un Bundesgerichtshof in gran spolvero*, in *Foro it.*, 2024, I, c. 3218; nonché Cass., 6 settembre 2023, n. 25977, *ibid.*, 2023, I, c. 2801, che estendo i principi della pronuncia *Lexitor* a un contratto concluso sotto la vigenza dell'art. 125 *sexies* del T.U.B., nella versione antecedente alle modifiche inserite con il d. lgs n. 141 del 2010.

futuro, considerata la *vis expansiva* del rinvio ai principi generali dell'indebito e dell'ingiustificato arricchimento senza causa; rinvio il quale avrebbe potuto essere letto come un tentativo di ricondurre il regime delle restituzioni in ipotesi di estinzione anticipata del credito ai consumatori alla logica commutativa cara al codice civile.²⁵

Così tuttavia non sembra che possa essere. Soprattutto per i rapporti futuri, dirimente è il testo della nuova Direttiva UE 2225/2023 sul credito ai consumatori, il cui art. 29 stabilisce che in caso di estinzione anticipata «il consumatore ha diritto a una riduzione del costo totale del credito [...] per la restante durata del contratto. Nel calcolare tale riduzione devono essere presi in considerazione tutti i costi che il creditore pone a carico del consumatore».²⁶ In particolare, l'art. 125 *sexies* Tub, come riformulato a seguito del recepimento della Direttiva²⁷, dispone espressamente al comma 1 *bis* che «la riduzione del costo totale del credito è proporzionata alla durata residua del contratto di credito e comprende anche i costi che non dipendono dalla durata di tale contratto di credito, inclusi quelli relativi ad attività pienamente esaurite all'atto della concessione del credito, e le spese addebitate dal finanziatore a favore di un terzo. Sono escluse dal calcolo della riduzione le imposte e le spese applicate da un terzo e pagate direttamente a quest'ultimo dal consumatore e che non dipendono dalla durata del contratto di credito».

4. *SEGUE. L'ESTINZIONE ANTICIPATA NEL CREDITO IMMOBILIARE.*

Tanto premesso sulla evoluzione della disciplina in materia di estinzione anticipata nei contratti di credito ai consumatori, resta infine da analizzare come essa abbia influenzato le corrispondenti regole sul credito c.d. immobiliare ai consumatori.

Dapprima costituite da un secco rinvio all'art. 125 *sexies* Tub, dopo la pronuncia *Lexitor* della Corte di Giustizia sono confluite nell'art. 120 *quaterdecies*.1, introdotto dall'art. 11 *octies*, comma 1, d.l., 25 maggio 2021, n. 73 (c.d. Decreto sostegni *bis*) con il chiaro intento di riproporre per i rapporti di credito immobiliare, ai fini della determinazione del *quantum* da rimborsare, la distinzione tra costi *up front* e *recurring*.

Il menzionato articolo infatti, nel disporre che «il consumatore può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto», replica il dato testuale della vecchia versione dell'art. 125 *sexies* Tub, che sulla base della interpretazione fornita prima della pronuncia *Lexitor* avrebbe dato diritto soltanto alla riduzione dei costi legati alla durata del contratto,

²⁵ Reputa che un simile tentativo non sarebbe coerente con i principi del diritto europeo nella materia specifica della estinzione anticipata del credito ai consumatori E. BARGELLI, *Anticipata estinzione dei contratti di credito al consumo e restituzione dei costi accessori: il ruolo dell'indebito e dell'ingiustificato arricchimento*, in *Banca borsa tit. cred.*, 2024, p. 204. In senso contrario A. ZOPPINI, *Osservatorio - La novella sull'estinzione anticipata dei contratti di credito al consumo*, *ibidem*, 2024, p. 507.

²⁶ In dottrina, su questo profilo, U. MALVAGNA, *Estinzione anticipata, riduzione del costo totale del finanziamento e struttura del mercato del credito ai consumatori*, in *Riv. dir. banc.*, 2025, pp. 1-10.

²⁷ V. lo Schema di recepimento governativo della direttiva (UE) 2023/2225, relativa ai contratti di credito ai consumatori e che abroga la direttiva 2008/48/CE, 27 ottobre 2025.

escludendo tutti gli altri. E riproduce l'art. 25 della Direttiva 2014/17/UE, il quale, nella traduzione italiana, fa riferimento agli interessi e ai costi «dovuti per la restante durata del contratto»²⁸.

Sul piano teorico, ci sarebbe da riflettere sulla idoneità di detto intervento normativo a escludere l'estensibilità dei principi espressi dalla pronuncia *Lexitor* anche ai contratti di credito immobiliare. Il cuore del problema è anzitutto l'individuazione della portata dell'art. 25 della Direttiva 2014/17/UE e, in particolare, della sua compatibilità con i principi enucleati dalla evocata pronuncia²⁹. Senonché, a poco tempo di distanza dalla introduzione dell'art. 120 *quaterdecies*.1, esattamente sulla interpretazione dell'art. 25 della Direttiva 2014/17/UE è intervenuta la stessa Corte di Giustizia a escludere per tale tipologia di rapporti la rimborsabilità dei costi *up front*³⁰.

Per inciso, va detto che in sede applicativa l'estensione dei principi della pronuncia *Lexitor* alla estinzione anticipata del c.d. credito immobiliare ai consumatori è stata sempre controversa, a prescindere quindi dallo specifico dato letterale della disposizione³¹. Già prima della riforma, i Collegi dell'Arbitro bancario e finanziario si divisero sin da subito. Un primo orientamento, sul presupposto della esclusione dei finanziamenti garantiti da ipoteca su beni immobili (art. 122, lett. f), Tub) dal novero delle ipotesi riconducibili al credito ai consumatori, riferirono la sentenza della Corte di Giustizia «esclusivamente alla Direttiva 2008/48/CE», reputando perciò che non fosse «corretto, sul piano formale, postularne *sic et simpliciter* la diretta ed automatica applicazione anche alla Direttiva 2014/17/UE, sul credito immobiliare al consumatore»³². La conseguenza fu il riconoscimento della riduzione del costo totale del credito alle condizioni dettate sulla base della primissima interpretazione dell'art. 125 *sexies* Tub, fondata sulla distinzione tra costi *up front* e *recurring*.

Di segno opposto fu invece l'altro orientamento, mosso dalla necessità di assicurare una tutela omogenea ai clienti in sede di estinzione anticipata, a prescindere dalla diversità di ambito applicativo delle due Direttive³³.

²⁸ R. SANTAGATA, *Prime note sulla nuova disciplina del rimborso anticipato del credito ai consumatori (e del credito immobiliare)*, in *Banca borsa tit. cred.*, 2022, p. 179.

²⁹ Che sembra esclusa da F. MEZZANOTTE, *Il rimborso anticipato nei contratti di credito immobiliare ai consumatori*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2020, p. 109, il quale manifesta altresì molte perplessità sulla compatibilità dei principi espressi dalla pronuncia *Lexitor* con l'art. 25 Direttiva 2008/48/CE. In quest'ultima direzione già G. DE CRISTOFARO, *Estinzione anticipata del debito e quantificazione della "riduzione del costo totale del credito" spettante al consumatore: considerazioni critiche sulla sentenza "Lexitor"*, cit., p. 287.

³⁰ Corte Giust., C-555/21, 9 febbraio 2023, n. 555, in *Foro it.*, 2023, IV, c. 109, commentata da D. ACHILLE, *Estinzione anticipata del credito (immobiliare) ai consumatori e "riduzione del costo totale del credito": "melius re perpensa"*, in *Foro it.*, 2023, p. 134; L. BOLDURESCO, *Estinzione anticipata dei contratti di credito immobiliare ai consumatori. Nota a margine di corte giust. Ue, causa c-555/21*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2023, p. 520. Nella pronuncia si legge che il diritto alla riduzione del costo totale del credito «non è volto a porre il consumatore nella situazione in cui si (sarebbe trovato) qualora il contratto di credito fosse stato concluso per un periodo più breve, un importo inferiore o, più generalmente, a condizioni diverse», mirando, invece, «ad adattare tale contratto in funzione delle circostanze del rimborso anticipato». Ne conseguirebbe che «siffatto diritto non può includere i costi che, indipendentemente dalla durata del contratto, siano posti a carico del consumatore a favore sia del creditore che dei terzi per prestazioni che siano già state eseguite integralmente al momento del rimborso anticipato».

³¹ Corte Giust., C-383/18, 11 settembre 2019, cit., c. 605 ss.

³² ABF, Collegio Napoli, 21 gennaio 2021, n. 1753; ABF, Collegio Palermo, 11 agosto 2021, n. 18803.

³³ ABF, Collegio Bari, 12 novembre 2020, n. 20119.

L'esito interpretativo di questi Collegi territoriali andò dunque nella direzione della rimborsabilità di tutti i costi del credito, senza che potesse assumere rilievo la relativa qualificazione quali costi prodromici alla conclusione del contratto o di carattere esecutivo.³⁴

Dopo la riforma del 2021 e la successiva pronuncia della Corte di Giustizia C-555/21, 9 febbraio 2023, n. 555 i termini del dibattito sono in parte cambiati, ma il cuore del problema è rimasto sempre lo stesso: l'individuazione della portata dell'art. 25 della Direttiva 2014/17/UE e, in particolare, della sua compatibilità con i principi espressi dalla pronuncia *Lexitor*.³⁵ D'altra parte, il dato testuale del primo comma del menzionato articolo è quasi identico a quello contenuto nell'art. 16, comma 1, della Direttiva 2008/48/CE, rispetto al quale proprio la Corte di Giustizia con la sentenza *Lexitor* ha riconosciuto l'insufficienza dell'espressione «dovuti per la restante durata» del rapporto a escludere dal calcolo del rimborso anche i costi corrispettivi di attività già eseguite al momento della conclusione del contratto.³⁶

Esattamente dalla relazione tra queste previsioni partono i giudici di Lussemburgo nella pronuncia *UniCredit Bank Austria AG c. Verein für Konsumenteninformation*.³⁷ Constatata la quasi identità del dato testuale, ciò che a loro opinione dirigerebbe verso una interpretazione differente è la diversa modalità di determinazione dei costi nelle due tipologie di rapporti: rimessa al prospetto informativo da consegnare al cliente prima della conclusione del contratto, nei finanziamenti immobiliari al consumatore; determinati unilateralmente dalla banca, nei contratti di credito ai consumatori. Gli obblighi imposti ai finanziatori di specificare nel dettaglio i costi

³⁴ Per nulla risolutivo è il riferimento alla natura del rinvio, formale o materiale, presente nel vecchio testo dell'art. 120 *noviesdecies*, poiché rinuncia a un'interpretazione funzionale del dato normativo che tenga conto delle peculiarità strutturali e funzionali proprie delle fattispecie cui va applicato. Come pure nella direzione del riconoscimento di trattamenti differenti, non sembra reggere l'argomentazione, del pari meramente formale, che fa leva sulla esclusione, dall'ambito applicativo della direttiva sul credito ai consumatori, dei finanziamenti garantiti da ipoteche su beni immobili. Da un lato, è nella facoltà del legislatore europeo scegliere, attraverso la Direttiva 2014/17/UE, in favore del rafforzamento delle tutele del cliente consumatore controparte di un mutuo ipotecario. Scelta in effetti fatta proprio con quest'ultima Direttiva. Dall'altro, è parimenti nella facoltà del legislatore italiano scegliere nella direzione della estensione della disciplina sulla estinzione anticipata sui contratti di credito ai consumatori anche ai rapporti di credito immobiliare, purché una tale opzione legislativa non sia in contrasto con il diritto europeo.

³⁵ Va detto che buona parte degli Autori che si sono occupati del tema già prima dell'intervento della Corte di Giustizia hanno valorizzato, da un lato, le specificità dei rapporti di credito immobiliare e, dall'altro, le differenze correnti tra l'art. 16 della Direttiva 2008/48/CE e l'art. 25 della Direttiva 2014/17/UE, specie per quel che concerne le regole dettate per la commissione di estinzione anticipata, arrivando così alla conclusione della inconciliabilità dei principi espressi dalla pronuncia *Lexitor* con il dettato del menzionato art. 25: su questi specifici profili R. SANTAGATA, *Prime note sulla nuova disciplina del rimborso anticipato del credito ai consumatori (e del credito immobiliare)*, cit., p. 179; F. MEZZANOTTE, *Il rimborso anticipato nei contratti di credito immobiliare ai consumatori*, cit., p. 107.

³⁶ Sicché, assodata la compatibilità dell'art. 25 della Direttiva 2014/17/UE con i principi espressi nella *Lexitor*, la scelta del regime applicabile resterebbe pur sempre affidata al criterio della ragionevolezza, valutando, da un lato, l'esigenza in chiave di ricostruzione del sistema di un trattamento omogeneo di rapporti accomunati dalla medesima qualità soggettiva della controparte dell'intermediario e, dall'altro, eventuali peculiarità del credito immobiliare che possano fare propendere per la differenziazione degli statuti.

³⁷ Corte Giust., C-555/21, 9 febbraio 2023, n. 555, *l.u.c.*

consentirebbero dunque un maggior controllo del relativo operato, non giustificando pertanto l'attribuzione del diritto al rimborso delle spese corrispettive di attività oramai esaurite alla conclusione del contratto.

A monte c'è la necessità di valutare la coerenza della interpretazione data con gli obiettivi perseguiti dalla Direttiva, tenuto conto delle specificità dei rapporti immobiliari. Necessità senza dubbio condivisibile, che tuttavia non può cancellarne un'altra: quella di considerare, in chiave di valutazione della ragionevolezza della soluzione accolta, le conseguenze che dall'una o dall'altra possono discendere in prospettiva di sistema.

Invero, il dato testuale dell'art. 25 della Direttiva 2014/17/UE sembra compatibile con entrambe le opzioni interpretative. Da un lato, i profili di regolamentazione della fase antecedente alla conclusione del contratto (*id est*, del prospetto informativo europeo recante il dettaglio dei costi imposti al cliente) possono ben avallare la scelta nella direzione della esclusione, in sede di rimborso, di tutti i costi prodromici alla conclusione del contratto. Come pure nella medesima direzione può andare la circostanza che, a differenza di quanto prescritto per il credito ai consumatori, nei contratti di credito immobiliare il riconoscimento di un equo indennizzo al finanziatore in ipotesi di estinzione anticipata sia rimesso alla volontà degli Stati membri, ai quali è rimessa anche la possibilità di porre limiti allo stesso diritto del consumatore di estinguere, *ante diem*, il rapporto.

Dall'altro, e in senso contrario, va ricordato che in molti ordinamenti, compreso quello italiano, per i rapporti di credito ai consumatori vigono regole di trasparenza assai simili a quelle introdotte con la Direttiva 2014/17/UE, anche grazie al contributo delle Autorità di vigilanza, e che proprio l'ultima Direttiva (2023/2225/UE), pur muovendo verso un forte riavvicinamento delle due discipline, testimoniato tra l'altro dalla previsione di un Prospetto informativo europeo standardizzato non molto diverso da quello che correda la Direttiva sul credito immobiliare, continua a riconoscere la rimborsabilità di tutti i costi posti a carico del cliente³⁸. Che, infine, la possibilità di escludere la commissione di estinzione, da molti evocata per giustificare l'interpretazione più restrittiva, è pur sempre una scelta rimessa ai singoli Stati; scelta che perciò può andare nella direzione opposta, ai fini di un allineamento delle due discipline³⁹. In sé pertanto non decisiva a orientare il significato della disposizione in un senso o nell'altro⁴⁰.

³⁸ Così secondo U. MALVAGNA, *Estinzione anticipata, riduzione del costo totale del finanziamento e struttura del mercato del credito ai consumatori*, cit., pp. 1-10.

³⁹ Resta aperto il tema della diversità di questi costi. Nella Direttiva sul credito immobiliare molte voci – come ad esempio quelle legate alle formalità per la costituzione di ipoteca – sono corrispettive di attività prodromiche alla conclusione del contratto. Non è detto tuttavia che questa circostanza giustifichi una scelta nella direzione della differenziazione. Anche nel credito ai consumatori una serie di costi riguardano le attività preliminari. Lì però l'opzione legislativa, nonostante la presenza di regole di trasparenza che pongono limiti alla discrezionalità dell'intermediario nel modo di dettagliare i costi, è comunque nel segno del relativo rimborso.

⁴⁰ Oltretutto secondo Corte Giust., 14 marzo 2024, n. 536, in *Foro it.*, 2024, 12, IV, 585 ove applicata, la commissione di estinzione anticipata prevista in un contratto di credito immobiliare può tenere conto della perdita economica sofferta dal creditore a causa del rimborso anticipato, anche in relazione agli interessi non percepiti.

5. *SEGUE. UNA QUESTIONE DI RAGIONEVOLEZZA.*

L'ambivalenza dell'art. 25, pure calato nel contesto proprio dei rapporti che va a regolamentare, pone dunque in apice il tema della ragionevolezza della differenziazione delle regole applicabili alle due tipologie di rapporti. Non è da escludere che, a fronte di prospetti informativi chiari e controllabili, la scelta di assicurare la rimborsabilità dei soli costi *recurring* sia la più razionale e forse anche ragionevole. In questa prospettiva è forse giustificabile la corrente interpretazione dell'art. 120 *quaterdecies.1* Tub, considerato tra l'altro che detto articolo non prevede alcuna commissione di estinzione anticipata a vantaggio del finanziatore: nell'escludere la restituzione dei costi prodromici alla conclusione del contratto, nega, quale forma di contemperamento tra gli interessi delle parti, proprio il diritto del finanziatore a pretendere la commissione di estinzione.⁴¹

Resta nondimeno la difficoltà di giustificare un trattamento differenziato in chiave di ricostruzione del sistema, avuto soprattutto riguardo al progressivo riavvicinamento dei due blocchi di discipline – del credito ai consumatori, da un lato; del credito immobiliare, dall'altro – per come esso emerge dalla Direttiva 2023/2225/UE.

L'inconciliabilità delle pronunce *Lexitor* e *UniCredit Bank Austria AG* è anche il portato del diverso approccio avuto dalla Corte di Giustizia nella interpretazione del dato normativo: espressivo di una logica di giustizia sostanziale nella prima decisione, dove i giudici di Lussemburgo hanno avuto quale obiettivo quello di realizzare una chiara ed effettiva tutela del cliente; di ispirazione più schiettamente regolatoria nella seconda, dove gli stessi giudici hanno affidato la protezione dell'interesse del finanziato alle regole di trasparenza bancaria, rinviando all'autorità giudiziaria il controllo sulla relativa osservanza⁴². L'esito, come detto, è stata la differenziazione degli statuti contrattuali pure in assenza di elementi decisivi, che, con specifico riferimento alla fase di estinzione anticipata, potessero giustificare una tale scelta.

⁴¹ Cfr., R. SANTAGATA, *Prime note sulla nuova disciplina del rimborso anticipato del credito ai consumatori (e del credito immobiliare)*, cit., p. 179.

Va peraltro aggiunto che la mancata previsione di una commissione di estinzione anticipata si dimostra scelta coerente con l'impianto complessivo della disciplina dei mutui immobiliari nel nostro ordinamento, considerato quanto disposto dall'art. 120 *ter* Tub, secondo la quale «è nullo qualunque patto o clausola, anche posteriore alla conclusione del contratto, con il quale si convenga che il mutuatario sia tenuto al pagamento di un compenso o penale o ad altra prestazione a favore del soggetto mutuante per l'estinzione anticipata o parziale dei mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche. La nullità del patto o della clausola opera di diritto e non comporta la nullità del contratto».

⁴² Coerente con tale approccio è Corte Giust., 17 ottobre 2024, n. 76, in *Foro it.*, 2024, IV, c. 585 la quale ammette il rimborso della commissione connessa alla concessione di un credito immobiliare a un consumatore e pagata *una tantum* in ragione dell'inadempimento da parte dell'intermediario dell'obbligo di informare il cliente sulla natura non ricorrente del costo. In dottrina, S. PAGLIANTINI, *Cronistoria di una marcia al supplizio: l'estinzione anticipata dei contratti di credito ipotecario b2c fra trasparenza, metodo di calcolo e pretesa al lucro cessante del finanziatore*, *ibidem*, c. 608.