



Raccolta della giurisprudenza

SENTENZA DELLA CORTE (Sesta Sezione)

10 settembre 2020*

«Rinvio pregiudiziale – Tutela dei consumatori – Direttiva 93/13/CEE – Allegato, punto 1, lettera e) – Clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori – Alloggio sociale – Obbligo di risiedere e divieto di sublocazione del bene – Articolo 3, paragrafi 1 e 3 – Articolo 4, paragrafo 1 – Valutazione dell'eventuale abusività delle clausole penali – Criteri»

Nella causa C-738/19,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'articolo 267 TFUE, dal Rechtbank Amsterdam (Tribunale di primo grado di Amsterdam, Paesi Bassi), con decisione del 19 settembre 2019, pervenuta in cancelleria il 7 ottobre 2019, nel procedimento

A

contro

B,

C,

LA CORTE (Sesta Sezione),

composta da M. Safjan, presidente di sezione, L. Bay Larsen e C. Toader (relatrice), giudici,

avvocato generale: G. Pitruzzella

cancelliere: A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

- per A, da M. Scheeper, advocaat;
- per il governo ceco, da M. Smolek, J. Vlácil e S. Šindelková, in qualità di agenti;
- per la Commissione europea, da M. van Beek e N. Ruiz García, in qualità di agenti,

vista la decisione, adottata dopo aver sentito l'avvocato generale, di giudicare la causa senza conclusioni,

* Lingua processuale: il neerlandese.

ha pronunciato la seguente

Sentenza

- 1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'allegato, punto 1, lettera e), alla direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori (GU 1993, L 95, pag. 29).
- 2 Tale domanda è stata presentata nel contesto di una controversia tra A, nella sua qualità di locatore di un alloggio sociale, il suo locatario B e il sublocatario C, in particolare in merito al pagamento, da una parte, della penalità contrattuale per violazione dell'obbligo di risiedere in tale alloggio e del divieto di sublocazione nonché, dall'altra, di una somma corrispondente al profitto indebitamente tratto dalla sublocazione da parte di B.

Contesto normativo

Diritto dell'Unione

- 3 L'articolo 1 della direttiva 93/13 così dispone:

«1. La presente direttiva è volta a ravvicinare le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri concernenti le clausole abusive nei contratti stipulati tra un professionista e un consumatore.

2. Le clausole contrattuali che riproducono disposizioni legislative o regolamentari imperative e disposizioni o principi di convenzioni internazionali, in particolare nel settore dei trasporti, delle quali gli Stati membri o la Comunità sono part[i], non sono soggette alle disposizioni della presente direttiva».
- 4 La nozione di «professionista» è definita, all'articolo 2 della stessa direttiva, come riferita a «qualsiasi persona fisica o giuridica che, nei contratti oggetto della presente direttiva, agisce nel quadro della sua attività professionale, sia essa pubblica o privata».
- 5 L'articolo 3 della direttiva di cui trattasi così dispone:

«1. Una clausola contrattuale, che non è stata oggetto di negoziato individuale, si considera abusiva se, malgrado il requisito della buona fede, determina, a danno del consumatore, un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi delle parti derivanti dal contratto.

(...)

3. L'allegato contiene un elenco indicativo e non esauriente di clausole che possono essere dichiarate abusive».
- 6 L'articolo 4, paragrafo 1, della direttiva 93/13 così dispone:

«Fatto salvo l'articolo 7, il carattere abusivo di una clausola contrattuale è valutato tenendo conto della natura dei beni o servizi oggetto del contratto e facendo riferimento, al momento della conclusione del contratto, a tutte le circostanze che accompagnano detta conclusione e a tutte le altre clausole del contratto o di un altro contratto da cui esso dipende».

7 L'articolo 6, paragrafo 1, della citata direttiva stabilisce quanto segue:

«Gli Stati membri prevedono che le clausole abusive contenute in un contratto stipulato fra un consumatore ed un professionista non vincolano il consumatore, alle condizioni stabilite dalle loro legislazioni nazionali, e che il contratto resti vincolante per le parti secondo i medesimi termini, sempre che esso possa sussistere senza le clausole abusive».

8 L'allegato a tale direttiva è intitolato «Clausole di cui all'articolo 3, paragrafo 3». Il suo punto 1, lettera e), è redatto nei seguenti termini:

«Clausole che hanno per oggetto o per effetto di:

(...)

e) imporre al consumatore che non adempie ai propri obblighi un indennizzo per un importo sproporzionatamente elevato;

(...)».

Diritto dei Paesi Bassi

9 In forza dell'articolo 6:104 del Burgerlijk Wetboek (codice civile), qualora un soggetto, responsabile verso un altro soggetto per un atto illecito o per l'inadempimento di un obbligo nei confronti dell'altro soggetto, abbia tratto profitto da tale atto o da tale inadempimento, il giudice può, su domanda di questo secondo soggetto, stimare il danno ad un livello corrispondente a tale profitto o ad una sua parte.

Procedimento principale e questioni pregiudiziali

10 Con contratto avente effetto a partire dal 12 aprile 2017, A, una fondazione incaricata della locazione di alloggi sociali, ha concesso a B la locazione di un alloggio sociale sito in Amsterdam (Paesi Bassi), il cui canone mensile ammonta attualmente ad EUR 648,96 (in prosieguo: il «contratto in esame»).

11 Il contratto in esame è soggetto, in particolare, alle *Algemene Voorwaarden Sociale Woonruimte van 1 november 2016* (Condizioni generali per l'alloggio sociale, del 1° novembre 2016; in prosieguo: le «condizioni generali»). Queste ultime contengono diverse clausole penali relative, in particolare, al divieto di sublocazione dell'abitazione, all'obbligo di occuparla in prima persona e di liberarla integralmente alla scadenza del contratto. Secondo la clausola 7.14 delle condizioni generali, in caso di violazione del divieto di sublocazione, il locatario è tenuto al pagamento, a favore del locatore, di una penale direttamente esigibile di EUR 5 000, fatto salvo il diritto di quest'ultimo di chiedere l'integrale risarcimento del danno da esso sofferto. Le condizioni generali contengono anche una clausola penale generale, detta «residuale», applicabile in caso di mancato rispetto da parte del locatario di uno dei suoi obblighi contrattuali, qualora non si applichi alcuna clausola penale speciale.

12 In seguito ad un controllo in loco, A ha proposto un'azione dinanzi al giudice del rinvio, il Rechtbank Amsterdam (Tribunale di primo grado di Amsterdam, Paesi Bassi), diretta alla risoluzione del contratto in esame e allo sfratto sia del locatario B, sia del sublocatario C, nonché al pagamento dei canoni in mora, della penalità di EUR 5 000 per violazione del divieto di sublocazione e alla restituzione del profitto che ne era derivato, in quanto B aveva sublocato l'alloggio di cui trattasi esigendo un canone più elevato di quello che era egli stesso tenuto a pagare contrattualmente.

- 13 Il giudice del rinvio ha constatato che B non ha rispettato l'obbligo di residenza e il divieto di sublocazione previsti nelle condizioni generali e, in particolare, alla clausola 7.14 delle stesse.
- 14 Tuttavia, esso nutre dei dubbi quanto all'eventuale abusività della clausola 7.14 delle condizioni generali, alla luce dell'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 93/13 e della sua interpretazione derivante dalla sentenza del 21 aprile 2016, Radlinger e Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283).
- 15 Infatti, sebbene sia del parere che, considerata isolatamente, tale clausola, che impone una penalità di EUR 5 000 in caso di inadempimento del divieto di sublocazione, non sia abusiva, dato che si tratta di un alloggio sociale, detto giudice si chiede tuttavia se, ai fini di tale valutazione, esso non debba prendere in considerazione l'insieme delle clausole penali contenute nel contratto in esame, come la Corte avrebbe precisato in tale sentenza.
- 16 Al riguardo, detto giudice rileva che, riguardo al contratto in esame, si sono verificati soltanto due inadempimenti contrattuali, strettamente connessi l'uno all'altro, cioè una violazione, da un lato, dell'obbligo del locatario di occupare personalmente l'alloggio come residenza principale e, dall'altro, del divieto di sublocazione. Tuttavia, con il ricorso, A intenderebbe ottenere soltanto il pagamento della penalità prevista nel contratto in parola e dovuta alla sublocazione e la sua domanda diretta a che il profitto realizzato da B gli sia restituito non deriverebbe dal contratto, bensì dall'articolo 6:104 del codice civile.
- 17 Alla luce di quanto precede, il Rechtbank Amsterdam (Tribunale di primo grado, Amsterdam) ha deciso di sospendere il giudizio e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:
- «1) Come debbano essere interpretati la direttiva 93/13 e, più in particolare, il principio dell'effetto cumulativo in essa racchiuso, all'atto della valutazione della questione se l'indennizzo imposto al consumatore che non esegue i suoi obblighi (qui: una clausola penale) è di importo sproporzionatamente elevato ai sensi del punto 1, lettera e), dell'allegato a tale direttiva, in una situazione in cui le clausole penali hanno ad oggetto inadempimenti di diversa natura che, per loro natura, non sono necessariamente concomitanti e che, effettivamente, non lo sono nel caso concreto.
- 2) Se il fatto che l'inadempimento per il quale la penalità viene richiesta dia luogo anche ad una domanda di indennizzo sotto forma della cessione dei profitti illegittimi realizzati sia, al riguardo, anche un elemento che presenta rilievo».

Sulle questioni pregiudiziali

- 18 In via preliminare, si deve anzitutto rilevare che le parti nel procedimento principale rientrano tutte e tre nell'ambito d'applicazione *ratione personae* della direttiva 93/13, sebbene A, ricorrente nel procedimento principale, sia una fondazione che ha l'incarico di offrire in locazione alloggi sociali.
- 19 Infatti, ai sensi dell'articolo 2 della direttiva 93/13, la nozione di «professionista» è definita come riguardante «qualsiasi persona fisica o giuridica che, nei contratti oggetto della suddetta direttiva, agisce nel quadro della sua attività professionale, sia essa pubblica o privata». Nella fattispecie, la domanda di pronuncia pregiudiziale non contiene alcuna indicazione che possa suggerire che l'attività locativa di tale fondazione sia soltanto marginale, o non costituisca, per essa, attività professionale.
- 20 Con le sue due questioni, che occorre esaminare congiuntamente, il giudice del rinvio chiede in sostanza se l'articolo 3, paragrafi 1 e 3, nonché l'articolo 4, paragrafo 1, della direttiva 93/13 debbano essere interpretati nel senso che, qualora un giudice nazionale esamini l'eventuale abusività della clausola di un contratto stipulato con un consumatore, si debba tenere conto, ai sensi di tali disposizioni, di tutte le clausole di tale contratto oppure soltanto di alcune di esse e se, per valutare,

più in particolare, il carattere sproporzionatamente elevato dell'importo dell'indennizzo imposto al consumatore ai sensi del punto 1, lettera e), dell'allegato a tale direttiva, tale esame debba riguardare soltanto le clausole che si riferiscono allo stesso inadempimento.

- 21 Nella fattispecie, tali questioni si inscrivono nell'ambito di una controversia in cui il locatore reclama, oltre alla risoluzione del contratto in esame e all'espulsione degli occupanti, il pagamento della penalità contrattuale che sanziona il divieto di sublocazione, nonché la cessione dei profitti tratti da tale sublocazione.
- 22 In proposito, come risulta dalla decisione di rinvio, da una parte, il contratto in esame contiene una clausola esplicita che vieta la sublocazione. D'altra parte, la restituzione dei frutti che derivano dalla sublocazione viene richiesta sulla base della normativa nazionale in materia di responsabilità civile, nella fattispecie, l'articolo 6:104 del codice civile.
- 23 Al riguardo, occorre ricordare che la direttiva 93/13 obbliga gli Stati membri a prevedere una procedura la quale garantisca che qualsiasi clausola contrattuale che non sia stata oggetto di trattativa individuale possa essere controllata al fine di valutarne l'eventuale carattere abusivo (sentenza del 7 novembre 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 e C-483/18, EU:C:2019:930, punto 53 e giurisprudenza ivi citata).
- 24 In forza dell'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 93/13, una clausola siffatta si considera abusiva se, malgrado il requisito della buona fede, determina, a danno del consumatore, un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi delle parti derivanti dal contratto. L'articolo 3, paragrafo 3, di tale direttiva dispone che il suo allegato contiene un elenco indicativo e non tassativo di clausole che possono essere dichiarate abusive. Se, pertanto, il fatto che il contenuto di una clausola soggetta alla valutazione del giudice nazionale corrisponda a quello di una clausola che compare in tale allegato non è idoneo a dimostrarne automaticamente e di per sé il carattere abusivo, esso costituisce tuttavia un elemento essenziale su cui tale giudice può fondare la sua valutazione del carattere abusivo della clausola che gli viene sottoposta (v., in tal senso, sentenza del 26 aprile 2012, Invitel, C-472/10, EU:C:2012:242, punto 26).
- 25 Conformemente all'articolo 4, paragrafo 1, della direttiva suddetta, il giudice nazionale, per valutare il carattere eventualmente abusivo della clausola contrattuale su cui è basata la domanda di cui è investito, deve tener conto di tutte le altre clausole contrattuali (v., in tal senso, ordinanza del 16 novembre 2010, Pohotovost', C-76/10, EU:C:2010:685, punto 59; sentenze del 21 aprile 2016, Radlinger e Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, punto 94, nonché dell'11 marzo 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, punto 46).
- 26 Secondo una giurisprudenza costante della Corte, la valutazione dell'abusività delle clausole viene effettuata caso per caso, e l'obbligo di tenere conto di tutte le altre clausole del contratto si spiega con il fatto che l'esame della clausola impugnata deve prendere in considerazione tutti gli elementi che possono rivelarsi rilevanti per comprendere tale clausola nel suo contesto, in quanto, in funzione del contenuto del contratto stesso, può essere necessario, ai fini della valutazione dell'abusività della clausola suddetta, valutare l'effetto cumulativo di tutte le clausole contrattuali (v., in tal senso, sentenze del 21 aprile 2016, Radlinger e Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, punto 95, nonché dell'11 marzo 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, punto 47). Infatti, non tutte le clausole di un contratto rivestono la stessa importanza, e il grado di interazione di una determinata stipulazione con altre stipulazioni dipende necessariamente dalla loro rispettiva portata, nonché dalla misura in cui ciascuna di esse contribuisce ad un eventuale squilibrio significativo dei diritti e degli obblighi delle parti derivanti dal contratto in parola, ai sensi dell'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 93/13.
- 27 Quindi, a differenza della causa sfociata nella sentenza del 21 aprile 2016, Radlinger e Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), che il giudice del rinvio ha richiamato nella sua domanda di pronuncia pregiudiziale, che riguardava un contratto nell'ambito del quale un unico inadempimento alle

obbligazioni che ne derivavano dava luogo alla simultanea applicazione di diverse clausole penali, va precisato, come hanno affermato tutte le parti interessate che hanno depositato osservazioni scritte nella presente causa, che, qualora ad un unico inadempimento siano connesse due clausole penali, come è avvenuto nella causa sfociata in questa sentenza, dette clausole devono essere esaminate cumulativamente.

- 28 Nella fattispecie, sebbene il giudice del rinvio attesti l'esistenza, nel contratto in parola, di altre clausole penali speciali e di una clausola penale detta residuale, detto giudice rileva tuttavia che il ricorso di A non si basa su di esse, di modo che non potrebbe esserci cumulo delle sanzioni per un unico inadempimento.
- 29 Pertanto, come sostenuto del resto dal giudice del rinvio, la soluzione che la Corte ha accolto nella sentenza del 21 aprile 2016, Radlinger e Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), riguardante un contratto di prestito al consumo non può essere direttamente applicata ad una situazione, come quella di cui al procedimento principale, in cui il pagamento di una sola penalità viene sollecitato dal locatore di un alloggio sociale.
- 30 Spetta, tuttavia, a tale giudice verificare se, per lo stesso inadempimento, siano invocate altre clausole del contratto in parola da parte del professionista contro il consumatore oppure se esse possano essere invocate nell'ambito di azioni distinte intentate contro quest'ultimo. Se così fosse, l'effetto cumulativo dell'applicazione di tutte queste clausole, sebbene esse non appaiano di per sé abusive, dovrà essere preso in considerazione da parte del giudice del rinvio, al fine di valutare l'abusività della clausola contrattuale che serve da fondamento alla domanda di cui esso è investito.
- 31 Si deve comunque ricordare che, nella valutazione del carattere eventualmente abusivo di una clausola contrattuale, incombe allo stesso giudice del rinvio pronunciarsi sulla qualificazione di detta clausola in funzione delle circostanze proprie alla fattispecie, e la Corte è competente a desumere dalle disposizioni della direttiva 93/13 i criteri che il giudice nazionale può o deve applicare in sede di esame delle clausole contrattuali riguardo ad esse (v., in tal senso, sentenza del 23 aprile 2015, Van Hove, C-96/14, EU:C:2015:262, punto 28 e giurisprudenza ivi citata).
- 32 Al riguardo, la Corte ha ripetutamente dichiarato che occorre considerare la natura dell'obbligazione nel contesto del rapporto contrattuale di cui trattasi e, in particolare, il carattere eventualmente essenziale di tale obbligazione (v., in tal senso, sentenza del 14 marzo 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, punto 73; ordinanza del 14 novembre 2013, Banco Popular Español e Banco de Valencia, C-537/12 e C-116/13, EU:C:2013:759, punto 70, nonché sentenza del 26 gennaio 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, punto 66).
- 33 Nella fattispecie, con riferimento alla clausola 7.14 delle condizioni generali, quest'ultima sanziona qualsiasi inadempimento al divieto di sublocazione e all'obbligo di risiedere personalmente nei locali dati in locazione. Se l'affitto riguarda un alloggio sociale, è evidente che tale divieto e tale obbligo rivestono una natura particolare, che partecipa dell'essenza stessa del rapporto contrattuale.
- 34 Quanto al risarcimento danni reclamato da A, a concorrenza dei profitti tratti da B dalla sublocazione, che verrebbe, eventualmente, ad essere cumulato con l'indennizzo di EUR 5 000 previsto contrattualmente, occorre ricordare che, secondo l'articolo 1, paragrafo 1, e l'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 93/13, quest'ultima si applica alle clausole che compaiono nei contratti stipulati tra un professionista e un consumatore che non sono state oggetto di negoziato individuale (sentenze del 7 novembre 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 e C-483/18, EU:C:2019:930, punto 51 e giurisprudenza ivi citata, nonché del 4 giugno 2020, Kancelaria Medius, C-495/19, EU:C:2020:431, punto 24).

- 35 Nella fattispecie, dal fascicolo sottoposto alla Corte risulta che tale domanda di risarcimento trova il suo fondamento non nel contratto di locazione, bensì nella normativa nazionale relativa alla responsabilità civile e, più in particolare, nell'articolo 6:104 del codice civile, secondo cui, qualora un soggetto, responsabile verso un altro soggetto per un atto illecito o per l'inadempimento di un obbligo nei confronti dell'altro soggetto, abbia tratto profitto da tale atto o da tale inadempimento, il giudice può, su domanda di questo secondo soggetto, stimare il danno ad un livello corrispondente a tale profitto o ad una sua parte.
- 36 Al riguardo, la circostanza che il fondamento di tale domanda trovi la sua fonte nella normativa nazionale osta a che una disposizione di diritto nazionale, come l'articolo 6:104 del codice civile, possa rientrare nell'ambito di applicazione della direttiva 93/13.
- 37 Certo, nella valutazione dell'abusività della clausola contrattuale di cui trattasi, occorre tenere conto del contesto normativo che determina, unitamente a tale clausola, i diritti e gli obblighi delle parti (v., per analogia, sentenza del 15 marzo 2012, Pereničová e Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, punto 42).
- 38 Tuttavia, spetta al giudice del rinvio verificare in che misura l'applicazione dell'articolo 6:104 del codice civile, che prevede il recupero di una somma indebita, come quella che proviene dai canoni locativi di cui trattasi nel procedimento principale, possa essere assimilata ad una sanzione.
- 39 Alla luce dell'insieme delle considerazioni che precedono, occorre rispondere alle questioni presentate dichiarando che l'articolo 3, paragrafi 1 e 3, nonché l'articolo 4, paragrafo 1, della direttiva 93/13 devono essere interpretati nel senso che, qualora un giudice nazionale esamini l'eventuale abusività della clausola di un contratto stipulato con un consumatore, ai sensi di tali disposizioni, si deve tenere conto, tra le clausole che rientrano nell'ambito di applicazione della direttiva suddetta, del grado di interazione della stipulazione in esame con altre clausole, in funzione in particolare della loro rispettiva portata. Per valutare l'eventuale carattere sproporzionatamente elevato dell'importo dell'indennizzo imposto al consumatore ai sensi del punto 1, lettera e), dell'allegato a tale direttiva, un'importanza significativa dev'essere riconnessa a quelle tra tali clausole che si riferiscono allo stesso inadempimento.

Sulle spese

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

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

L'articolo 3, paragrafi 1 e 3, nonché l'articolo 4, paragrafo 1, della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, devono essere interpretati nel senso che, qualora un giudice nazionale esamini l'eventuale abusività della clausola di un contratto stipulato con un consumatore, ai sensi di tali disposizioni, si deve tenere conto, tra le clausole che rientrano nell'ambito di applicazione della direttiva suddetta, del grado di interazione della stipulazione in esame con altre clausole, in funzione in particolare della loro rispettiva portata. Per valutare l'eventuale carattere sproporzionatamente elevato dell'importo dell'indennizzo imposto al consumatore ai sensi del punto 1, lettera e), dell'allegato a tale direttiva, un'importanza significativa dev'essere riconnessa a quelle tra tali clausole che si riferiscono allo stesso inadempimento.

Firme