



## Raccolta della giurisprudenza

SENTENZA DELLA CORTE (Prima Sezione)

16 gennaio 2014\*

«Direttiva 93/13/CEE — Contratti stipulati con i consumatori — Contratto di compravendita immobiliare — Clausole abusive — Criteri di valutazione»

Nella causa C-226/12,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'articolo 267 TFUE, dall'Audiencia Provincial de Oviedo (Spagna), con decisione del 7 maggio 2012, pervenuta in cancelleria il 14 maggio 2012, nel procedimento

**Constructora Principado SA**

contro

**José Ignacio Menéndez Álvarez,**

LA CORTE (Prima Sezione),

composta da A. Tizzano, presidente di sezione, A. Borg Barthet e M. Berger (relatore), giudici,

avvocato generale: N. Wahl

cancelliere: A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

- per J. I. Menéndez Álvarez, in proprio;
- per il governo spagnolo, da S. Centeno Huerta, in qualità di agente;
- per il governo ceco, da M. Smolek e S. Šindelková, in qualità di agenti;
- per la Commissione europea, da M. van Beek, J. Baquero Cruz e M. Owsiany-Hornung, in qualità di agenti,

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

ha pronunciato la seguente

\* Lingua processuale: lo spagnolo.

## **Sentenza**

- 1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori (GU L 95, pag. 29) (in prosieguo: la «direttiva»).
- 2 Tale domanda è stata proposta nell'ambito di una controversia tra la Constructora Principado SA (in prosieguo: la «Constructora Principado») e il sig. Menéndez Álvarez vertente sul rimborso di taluni importi versati da quest'ultimo in esecuzione di un contratto di compravendita immobiliare stipulato con tale società.

### **Contesto normativo**

#### *Il diritto dell'Unione*

- 3 L'articolo 3 della direttiva dispone quanto segue:

«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.

2. Si considera che una clausola non sia stata oggetto di negoziato individuale quando è stata redatta preventivamente in particolare nell'ambito di un contratto di adesione e il consumatore non ha di conseguenza potuto esercitare alcuna influenza sul suo contenuto.

(...)

Qualora il professionista affermi che una clausola standardizzata è stata oggetto di negoziato individuale, gli incombe l'onere della prova.

3. L'allegato contiene un elenco indicativo e non esauriente di clausole che possono essere dichiarate abusive».
- 4 Ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 1, della direttiva:

«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».
- 5 L'articolo 5 della direttiva prevede quanto segue:

«Nel caso di contratti di cui tutte le clausole o talune clausole siano proposte al consumatore per iscritto, tali clausole devono essere sempre redatte in modo chiaro e comprensibile. In caso di dubbio sul senso di una clausola, prevale l'interpretazione più favorevole al consumatore. (...)».

#### *Il diritto spagnolo*

- 6 In Spagna la tutela dei consumatori contro le clausole abusive è stata garantita inizialmente dalla legge generale n. 26/1984, sulla tutela dei consumatori e degli utenti (Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), del 19 luglio 1984 (BOE n. 176, del 24 luglio 1984, pag. 21686).

- 7 La legge generale n. 26/1984 è stata in seguito modificata dalla legge n. 7/1998, sulle condizioni generali di contratto (Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación), del 13 aprile 1998 (BOE n. 89, del 14 aprile 1998, pag. 12304), che ha trasposto la direttiva nel diritto interno spagnolo.
- 8 Alla data della stipulazione del contratto oggetto del procedimento principale, la legge generale n. 26/1984, come modificata dalla legge n. 7/1998, disponeva al suo articolo 10 bis, paragrafo 1, quanto segue:

«Si considerano clausole abusive tutte quelle clausole non oggetto di negoziato individuale e tutte quelle pratiche non espressamente consentite che, contrariamente al requisito della buona fede, determinino a danno del consumatore uno squilibrio significativo dei diritti e degli obblighi delle parti nascenti dal contratto. In ogni caso, si considerano clausole abusive le disposizioni contrattuali enunciate nella prima disposizione addizionale della presente legge.

Il fatto che determinati elementi di una clausola o che una singola clausola siano stati oggetto di negoziato individuale non esclude l'applicazione del presente articolo alle altre parti del contratto.

Qualora il professionista affermi che una clausola standardizzata è stata oggetto di negoziato individuale, gli incombe l'onere della prova.

Il carattere abusivo di una clausola è valutato tenendo conto della natura dei beni o servizi oggetto del contratto e di tutte le circostanze ricorrenti al momento della stipula, nonché di tutte le altre clausole del contratto stesso o di un altro contratto dal quale esso dipenda».

### **Procedimento principale e questione pregiudiziale**

- 9 Il 26 giugno 2005 il sig. Menéndez Álvarez stipulava con la Constructora Principado un contratto di compravendita di un immobile a destinazione residenziale (in prosieguo: il «contratto»). La clausola 13 di tale contratto era formulata nel modo seguente:

«È a carico dell'acquirente l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili di natura urbana, circostanza che è presa in considerazione ai fini della determinazione del prezzo degli immobili oggetto del contratto.

Sono inoltre a carico dell'acquirente le spese di allacciamento individuale corrispondenti ai diversi contratti di somministrazione di acqua, gas, energia elettrica, di fornitura di servizi di fognatura ecc., anche nel caso in cui siano state anticipate dal venditore».

- 10 In un primo tempo, il sig. Menéndez Álvarez versava un importo complessivo di EUR 1 223,87, dei quali EUR 1 000 a titolo dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili urbani (in prosieguo: l'«imposta sulla plusvalenza») ed EUR 223,87 per l'allacciamento dell'immobile alla rete idrica e fognaria.
- 11 In un secondo tempo, il sig. Menéndez Álvarez proponeva dinanzi al Juzgado de Primera Instancia n. 2 de Oviedo un ricorso avverso la Constructora Principado diretto ad ottenere il rimborso di tali importi. Tale domanda si fondava sul fatto che la clausola 13 del contratto, in esecuzione della quale l'acquirente aveva dovuto versare tali importi, doveva essere considerata abusiva, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge generale n. 26/1984, come modificata dalla legge n. 7/1998, dal momento che non era stata oggetto di negoziato e determinava un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi delle parti contrattuali.

- 12 In sua difesa, la Constructora Principado faceva valere che detta clausola era stata negoziata con l'acquirente e che non sussisteva alcun significativo squilibrio se l'ammontare degli importi richiesti era correlato al prezzo complessivo versato da quest'ultimo per l'acquisto del suo immobile.
- 13 Con sentenza del 28 settembre 2011, il Juzgado de Primera Instancia n. 2 de Oviedo accoglieva il ricorso, ritenendo che la clausola controversa fosse abusiva, in quanto reca pregiudizio agli interessi del consumatore, imponendogli oneri che non gli competono, e non risulta, peraltro, che sia stata specificamente negoziata con quest'ultimo.
- 14 La Constructora Principado proponeva appello avverso tale sentenza, sostenendo che la clausola controversa era stata oggetto di negoziato individuale, dato che nella medesima si precisa che l'assunzione a proprio carico dell'imposta sulla plusvalenza da parte del consumatore era stata presa in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'immobile venduto. Inoltre, tale società affermava ancora una volta che non sussisteva alcuno squilibrio significativo tra le parti, in quanto la valutazione di uno squilibrio siffatto non può essere condotta tenendo conto soltanto di una determinata clausola, ma dovrebbe implicare la presa in considerazione dell'intero contratto e una ponderazione di tutte le sue clausole.
- 15 Il sig. Menéndez Álvarez chiedeva la conferma della sentenza di primo grado. A suo avviso, l'importo dell'imposta sulla plusvalenza che aveva versato e la proporzione tra tale importo e il prezzo dell'immobile sono irrilevanti. Lo squilibrio che contraddistingue il carattere abusivo della clausola 13 del contratto sarebbe costituito dal mero fatto che tale clausola impone al consumatore il pagamento di un'imposta che la legge non pone a suo carico.
- 16 In tali condizioni, l'Audiencia Provincial de Oviedo decideva di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte la seguente questione pregiudiziale:
- «Se, nel caso di una clausola contrattuale che comporta la traslazione sul consumatore di un obbligo di pagamento incombente per legge al professionista, lo squilibrio cui fa riferimento l'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva (...) debba essere interpretato nel senso che esso sussiste per il solo fatto della traslazione sul consumatore di un obbligo di pagamento che per legge incombe al professionista, o se il fatto che secondo la direttiva debba trattarsi di uno squilibrio significativo implichi che la ripercussione economica sul consumatore deve anche essere rilevante rispetto al valore complessivo dell'operazione».

### **Sulla questione pregiudiziale**

- 17 Con la sua questione, il giudice del rinvio chiede in sostanza se la nozione di «significativo squilibrio», che figura tra i criteri generali individuati all'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva per definire una clausola abusiva, debba essere interpretata nel senso che comporta che i costi posti a carico del consumatore da una clausola siffatta abbiano, nei confronti di quest'ultimo, un'incidenza economica rilevante rispetto all'importo dell'operazione di cui trattasi oppure nel senso che devono essere presi in considerazione esclusivamente gli effetti di una clausola siffatta sui diritti e gli obblighi del consumatore.
- 18 Preliminarmente si deve rilevare che, come risulta dall'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva, rientrano nell'ambito di applicazione della medesima soltanto le clausole che figurano in un contratto stipulato tra un professionista ed un consumatore che non siano state oggetto di negoziato individuale.
- 19 Orbene, risulta dalla decisione di rinvio che, nel procedimento principale, le parti controvertono sulla questione se la clausola 13 del contratto sia stata o meno oggetto di negoziato individuale. Spetta quindi al giudice del rinvio pronunciarsi su tale questione, prendendo in considerazione le norme

relative alla ripartizione dell'onere della prova previste al riguardo all'articolo 3, paragrafo 2, primo e terzo comma, della direttiva, le quali prevedono segnatamente che qualora il professionista affermi che una clausola standardizzata è stata oggetto di negoziato individuale, gli incombe l'onere della prova.

- 20 Oltre a tale osservazione preliminare, occorre altresì precisare che, secondo una giurisprudenza costante della Corte, la competenza di quest'ultima in materia verte sull'interpretazione della nozione di «clausola abusiva», di cui all'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva e all'allegato della medesima, nonché sui criteri che il giudice nazionale può o deve applicare in sede di esame di una clausola contrattuale con riguardo alle disposizioni della direttiva, fermo restando che spetta al suddetto giudice pronunciarsi, in base ai criteri sopra citati, sulla qualificazione concreta di una specifica clausola contrattuale in funzione delle circostanze proprie del caso di specie. Ne risulta che la Corte deve limitarsi a fornire al giudice del rinvio indicazioni che quest'ultimo dovrà prendere in considerazione al fine di valutare il carattere abusivo della clausola di cui trattasi (v. sentenza del 14 marzo 2013, Aziz, C-415/11, punto 66 e giurisprudenza ivi citata).
- 21 A tal proposito, la Corte ha dichiarato che, per appurare se una clausola determini, a danno del consumatore, un «significativo squilibrio» dei diritti e degli obblighi delle parti derivanti dal contratto, occorre tener conto, in particolare, delle disposizioni applicabili nel diritto nazionale in mancanza di un accordo tra le parti in tal senso. Sarà proprio una siffatta analisi comparatistica a consentire al giudice nazionale di valutare se, ed eventualmente in che misura, il contratto collochi il consumatore in una situazione giuridica meno favorevole rispetto a quella prevista dal vigente diritto nazionale (v. sentenza Aziz, cit., punto 68).
- 22 Sembra quindi che la questione se un tale significativo squilibrio esista non possa limitarsi ad una valutazione economica di natura quantitativa che si basi su un confronto tra il valore complessivo dell'operazione oggetto del contratto, da un lato, e i costi posti a carico del consumatore da tale clausola, dall'altro.
- 23 Al contrario, un significativo squilibrio può risultare dal mero fatto di un pregiudizio sufficientemente grave alla situazione giuridica in cui il consumatore, quale parte del contratto di cui trattasi, viene collocato in forza delle disposizioni nazionali applicabili, sia esso in forma di restrizione al contenuto dei diritti che, ai sensi di tali disposizioni, egli trae da tale contratto o di ostacolo all'esercizio dei medesimi o ancora dell'imposizione di un obbligo ulteriore, non previsto dalla disciplina nazionale.
- 24 A tal proposito, la Corte ha ricordato che, conformemente all'articolo 4, paragrafo 1, della direttiva, il carattere abusivo di una clausola contrattuale dev'essere valutato tenendo conto della natura dei beni o servizi oggetto del contratto di cui trattasi e facendo riferimento a tutte le circostanze che hanno accompagnato la sua conclusione e a tutte le altre clausole di tale contratto (v. sentenza del 21 febbraio 2013, Banif Plus Bank, C-472/11, punto 40). Ne discende che, in questo contesto, devono altresì essere valutate le conseguenze che la detta clausola può avere nell'ambito del diritto applicabile a un contratto siffatto, il che implica un esame del sistema giuridico nazionale (v. sentenza Aziz, cit., punto 71).
- 25 La Corte ha altresì sottolineato, nell'ambito dell'articolo 5 della direttiva che le informazioni, prima della conclusione di un contratto, in merito alle condizioni contrattuali e alle conseguenze di detta conclusione sono, per un consumatore, di fondamentale importanza. È segnatamente in base a tali informazioni che quest'ultimo decide se desidera vincolarsi alle condizioni preventivamente redatte dal professionista (sentenza del 21 marzo 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, punto 44).
- 26 Per quanto riguarda, in particolare, il primo obbligo posto a carico del consumatore dalla clausola 13 del contratto, ovvero il pagamento dell'imposta sulla plusvalenza, risulta dal fascicolo sottoposto alla Corte che essa comporta il trasferimento sul consumatore, in veste di acquirente, di un onere fiscale che, ai sensi della legislazione nazionale applicabile, grava sul professionista, in veste di venditore e quale beneficiario del vantaggio economico assoggettato ad imposta, ovvero la plusvalenza derivante



dall'aumento del valore dell'immobile venduto. Sembra quindi che, mentre il professionista trae profitto da un tale aumento del valore del bene che vende, il consumatore debba versare non soltanto un prezzo di vendita che incorpora la plusvalenza acquisita da tale bene, ma altresì un'imposta applicata a tale plusvalenza. Inoltre, secondo le osservazioni scritte presentate alla Corte dal sig. Menéndez Álvarez, l'importo di tale imposta non è noto al momento della stipulazione del contratto, ma calcolato *ex post* dall'autorità competente, il che, se così fosse, implicherebbe un'incertezza del consumatore quanto alla portata dell'impegno contratto.

- 27 Spetta al giudice del rinvio, innanzitutto verificare se, alla luce del diritto interno spagnolo, i fatti del procedimento principale corrispondono alla situazione così come descritta al punto precedente. Successivamente egli deve valutare se la clausola 13 del contratto, laddove pone a carico del consumatore un obbligo ulteriore non previsto dalle disposizioni del diritto nazionale, costituisca un pregiudizio sufficientemente grave alla situazione giuridica in cui il consumatore, quale parte del contratto di cui trattasi, viene collocato in forza delle disposizioni nazionali applicabili. Infine, egli deve verificare eventualmente se le informazioni che il consumatore ha ricevuto prima della stipulazione del contratto soddisfino le esigenze di cui all'articolo 5 della direttiva.
- 28 Per quanto riguarda il secondo obbligo posto a carico del consumatore dalla clausola 13 del contratto, ovvero il pagamento delle spese di allacciamento individuale corrispondenti ai diversi contratti di somministrazione di acqua, gas, energia elettrica e di fornitura di servizi di fognatura, spetta al giudice del rinvio verificare se esse comprendano le spese di allacciamento a impianti generali indispensabili per garantire l'abitabilità di un immobile, spese il cui onere incomberebbe, secondo le disposizioni nazionali applicabili, al venditore a titolo del suo obbligo contrattuale di consegnare un immobile conforme alla sua destinazione d'uso, ovvero in stato di abitabilità. In tal caso, il giudice del rinvio deve valutare se detta clausola contrattuale, nella parte in cui limita i diritti che, secondo le disposizioni del diritto nazionale, il consumatore trae dal contratto e pone a suo carico un obbligo ulteriore non previsto da tali disposizioni, costituisca un pregiudizio sufficientemente grave alla situazione giuridica che il diritto nazionale conferisce a detto consumatore quale parte del contratto.
- 29 Si deve aggiungere che l'indicazione, nella clausola 13 del contratto, che la presa in carico da parte del consumatore dell'imposta sulla plusvalenza è stata presa in considerazione ai fini della determinazione del prezzo di vendita, non può, di per sé, costituire la prova di un corrispettivo di cui il consumatore avrebbe beneficiato. Infatti, per garantire l'effettività del controllo delle clausole abusive, la prova di una diminuzione del prezzo quale corrispettivo dell'accettazione, da parte del consumatore, di obblighi ulteriori non può essere fornita, da parte del professionista, mediante l'inclusione di una semplice affermazione, a tal fine, in una clausola contrattuale che non è stata oggetto di negoziato individuale.
- 30 Alla luce delle considerazioni che precedono, occorre rispondere alla questione posta dichiarando che l'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva dev'essere interpretato nel senso che:
- la sussistenza di un «significativo squilibrio» non richiede necessariamente che i costi posti a carico del consumatore da una clausola contrattuale abbiano nei confronti dello stesso un'incidenza economica significativa rispetto al valore dell'operazione di cui trattasi, ma può risultare dal mero fatto di un pregiudizio sufficientemente grave alla situazione giuridica in cui il consumatore, quale parte del contratto, viene collocato in forza delle disposizioni nazionali applicabili, che si tratti di restrizione al contenuto dei diritti che, ai sensi di tali disposizioni, egli trae da tale contratto, o di ostacolo all'esercizio dei medesimi, oppure ancora di imposizione a quest'ultimo di un obbligo ulteriore, non previsto dalla disciplina nazionale;
  - al fine di valutare l'eventuale sussistenza di un significativo squilibrio, spetta al giudice del rinvio tenere conto della natura del bene o servizio oggetto del contratto, facendo riferimento a tutte le circostanze che hanno accompagnato la conclusione di tale contratto, nonché a tutte le altre clausole del medesimo.

## Sulle spese

- 31 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 (Prima Sezione) dichiara:

**L'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, dev'essere interpretato nel senso che:**

- **la sussistenza di un «significativo squilibrio» non richiede necessariamente che i costi posti a carico del consumatore da una clausola contrattuale abbiano nei confronti dello stesso un'incidenza economica significativa rispetto al valore dell'operazione di cui trattasi, ma può risultare dal mero fatto di un pregiudizio sufficientemente grave alla situazione giuridica in cui il consumatore, quale parte del contratto, viene collocato in forza delle disposizioni nazionali applicabili, che si tratti di restrizione al contenuto dei diritti che, ai sensi di tali disposizioni, egli trae da tale contratto, o di ostacolo all'esercizio dei medesimi, oppure ancora di imposizione a quest'ultimo di un obbligo ulteriore, non previsto dalla disciplina nazionale;**
- **al fine di valutare l'eventuale sussistenza di un significativo squilibrio, spetta al giudice del rinvio tenere conto della natura del bene o servizio oggetto del contratto, facendo riferimento a tutte le circostanze che hanno accompagnato la conclusione di tale contratto, nonché a tutte le altre clausole del medesimo.**

Firme