Raccolta della giurisprudenza

SENTENZA DELLA CORTE (Prima Sezione)

11 novembre 2020*

«Rinvio pregiudiziale – Cooperazione giudiziaria in materia civile – Regolamento (UE) n. 1215/2012 – Competenza giurisdizionale, riconoscimento ed esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale – Articolo 24, punto 1 – Competenza esclusiva in materia di diritti reali immobiliari – Articolo 7, punto 1, lettera a) – Competenza speciale in materia contrattuale – Azione giudiziaria di un condomino volta a ottenere la cessazione dell'uso a fini turistici di un'unità immobiliare condominiale da parte di un altro condomino»

Nella causa C-433/19,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'articolo 267 TFUE, dall'Oberster Gerichtshof (Corte suprema, Austria), con decisione del 21 maggio 2019, pervenuta in cancelleria il 6 giugno 2019, nel procedimento

Ellmes Property Services Limited

contro

SP,

LA CORTE (Prima Sezione),

composta da J.-C. Bonichot, presidente di sezione, R. Silva de Lapuerta (relatrice), vicepresidente della Corte, C. Toader, M. Safjan e N. Jääskinen, giudici,

avvocato generale: M. Szpunar

cancelliere: A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

– per la Ellmes Property Services Limited, da M. Rettenwander, Rechtsanwalt;

– per SP, da A. Bosio, Rechtsanwalt;

– per la Commissione europea, da M. Wilderspin e M. Heller, in qualità di agenti,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza del 18 giugno 2020,

ha pronunciato la seguente

* Lingua processuale: il tedesco.

Sentenza

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'articolo 24, punto 1, e dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento (UE) n. 1215/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2012, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (GU 2012, L 351, pag. 1).

2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra la Ellmes Property Services Limited e SP, in merito all'uso di un'unità immobiliare condominiale.

Contesto normativo

Diritto dell'Unione

3 L'articolo 4, paragrafo 1, del regolamento n. 1215/2012 così dispone:

«A norma del presente regolamento, le persone domiciliate nel territorio di un determinato Stato membro sono convenute, a prescindere dalla loro cittadinanza, davanti alle autorità giurisdizionali di tale Stato membro».

4 L'articolo 7, punto 1, lettera a), di tale regolamento così prevede:

«Una persona domiciliata in uno Stato membro può essere convenuta in un altro Stato membro:

1) a) in materia contrattuale, davanti all'autorità giurisdizionale del luogo di esecuzione dell'obbligazione dedotta in giudizio;

(...)».

5 L'articolo 24, punto 1, di detto regolamento è così formulato:

«Indipendentemente dal domicilio delle parti, hanno competenza esclusiva le seguenti autorità giurisdizionali di uno Stato membro:

1) in materia di diritti reali immobiliari e di contratti di locazione di immobili, le autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui l'immobile è situato.

(...)».

Diritto austriaco

6 L'articolo 2 del Wohnungseigentumsgesetz (legge sul condominio), nella versione applicabile al procedimento principale, così recita:

«(1) La proprietà di un'unità immobiliare condominiale è un diritto reale riconosciuto al comproprietario nell'ambito di un condominio o di una comunione tra due proprietari persone fisiche, di utilizzare in maniera esclusiva l'unità immobiliare di cui si è proprietari e di disporne da soli. (...)

(2) Oggetto del diritto di proprietà di un'unità immobiliare condominiale sono appartamenti, altri locali indipendenti e parcheggi per veicoli a motore (oggetti idonei alla proprietà di un'unità immobiliare condominiale) su cui si fonda il titolo di proprietà. Per appartamento si intende una parte

strutturalmente separata e, secondo gli usi, autonoma di un edificio che, per tipologia e dimensioni, è adatta a soddisfare le esigenze abitative individuali delle persone. Per altro locale indipendente si intende una parte strutturalmente separata e, secondo gli usi, autonoma di un edificio, a cui, per tipologia e dimensioni, è riconosciuta una rilevanza economica, come un locale commerciale indipendente o un garage. (...)

(...)

(5) Per condomino si intende il comproprietario dell'immobile, a cui appartiene la proprietà di un'unità immobiliare all'interno dello stesso immobile.

(...)».

7 L'articolo 3 di tale legge così dispone:

«(1) La proprietà di un'unità immobiliare condominiale può fondarsi su

1. un accordo scritto di tutti i comproprietari (contratto condominiale) (...)

(...)».

8 L'articolo 16 di detta legge prevede quanto segue:

«(1) Al condomino spetta l'uso della sua unità immobiliare.

(2) Il condomino ha il diritto di apportare modifiche (comprese le modifiche di destinazione d'uso) alla sua unità immobiliare, a proprie spese; al riguardo vale quanto segue:

1. La modifica non deve comportare danni all'edificio o ledere interessi degni di tutela degli altri condomini (...).

2. Inoltre, se tale modifica coinvolge anche parti comuni dell'edificio, la modifica deve essere o in linea con gli usi o servire un interesse importante del condomino in questione. (...)».

Procedimento principale e questioni pregiudiziali

9 La Ellmes Property Services è una società con sede nel Regno Unito. Detta società e SP sono condomini di un immobile diviso in appartamenti situato a Zell am See (Austria).

10 La suddetta società è proprietaria di un appartamento in tale immobile, che è stato destinato a fini abitativi. Essa utilizza tale appartamento a fini turistici affittandolo regolarmente a turisti.

11 Con azione inibitoria promossa dinanzi al Bezirksgericht Zell am See (Tribunale circoscrizionale di Zell am See, Austria), SP ha chiesto la cessazione di tale «uso turistico», per il motivo che esso sarebbe contrario alla destinazione d'uso di detto immobile nonché arbitrario, in assenza del consenso degli altri condomini, cosicché un simile uso violerebbe il suo diritto di proprietà. Per quanto riguarda la competenza della suddetta autorità giurisdizionale, SP ha invocato la competenza esclusiva prevista dall'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012.

12 La Ellmes Property Services ha contestato la competenza territoriale e internazionale della suddetta autorità giurisdizionale.

13 Quest'ultima, con ordinanza del 5 novembre 2018, ha declinato la propria competenza, considerando che la controversia di cui era stata investita vertesse su un accordo di diritto privato sulla destinazione d'uso stipulato dai condomini e non incidesse direttamente sulla situazione giuridica di questi ultimi con riguardo a un diritto reale.

14 Investito di un ricorso presentato da SP avverso tale ordinanza, il Landesgericht Salzburg (Tribunale del Land, Salisburgo, Austria), con ordinanza del 30 gennaio 2019, ha riformato l'ordinanza impugnata respingendo l'eccezione di incompetenza sollevata dalla Ellmes Property Services. Secondo tale giudice, la destinazione d'uso di un bene in condominio si basa su un accordo di diritto privato stipulato tra i condomini nella forma, in linea di principio, di un contratto condominiale e la destinazione a un determinato uso di un siffatto bene nonché la conformità all'uso così stabilito rientrano tra i diritti reali, protetti come assoluti, dei condomini.

15 La Ellmes Property Services ha proposto ricorso per cassazione (Revision) avverso quest'ultima ordinanza dinanzi all'Oberster Gerichtshof (Corte suprema, Austria).

16 Secondo detto giudice, sono applicabili la competenza esclusiva prevista dall'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012 e, in subordine, la competenza speciale di cui all'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento in parola.

17 Al riguardo, il suddetto giudice afferma che, secondo la giurisprudenza delle autorità giurisdizionali austriache, ciascun condomino può proporre un'azione volta a ottenere l'astensione dal comportamento, o la relativa cessazione, da parte di un qualsiasi condomino il quale, arbitrariamente, senza il consenso di tutti gli altri condomini o senza una decisione giudiziaria avente forza di giudicato che sostituisca detto consenso, apporti modifiche all'unità immobiliare di sua proprietà, comprese quelle alla sua destinazione d'uso. Esso afferma altresì che una siffatta azione non rientra nelle questioni amministrative con riferimento alle quali il condominio ha personalità giuridica e che la destinazione di un'unità immobiliare condominiale ad uso abitativo o commerciale si basa sull'accordo di diritto privato di tutti i condomini che, di norma, è contenuto in un contratto condominiale. Detto giudice precisa che l'uso turistico di un bene in condominio destinato a un uso abitativo costituisce una modifica della destinazione d'uso di tale bene. Esso aggiunge che la destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale e la conformità all'uso così stabilito rientrano nel diritto, protetto come assoluto, di ogni condomino.

18 In tale contesto, il medesimo giudice rileva che, nel diritto austriaco, la proprietà di un'unità immobiliare condominiale, in quanto diritto riconosciuto al comproprietario di un immobile di utilizzare in maniera esclusiva l'unità immobiliare di cui è proprietario, costituisce un diritto reale protetto dalle interferenze dei terzi e da quelle degli altri condomini. Esso rileva altresì che, in tale ordinamento, tra i condomini sussiste un rapporto contrattuale volontariamente costituito per effetto del contratto di condominio.

19 È in tale contesto che l'Oberster Gerichtshof (Corte suprema) ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se l'articolo 24, punto 1, primo comma, prima alternativa, del regolamento [n. 1215/2012] debba essere interpretato nel senso che le azioni promosse da un condomino dirette a vietare ad un altro condomino di modificare unilateralmente l'unità immobiliare condominiale di sua proprietà, e in particolare la sua destinazione d'uso, senza il consenso degli altri condomini, hanno come oggetto l'esercizio di un diritto reale.

2) In caso di risposta negativa:

Se l'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento [n. 1215/2012] debba essere interpretato nel senso che le azioni di cui alla prima questione hanno ad oggetto diritti di natura contrattuale che devono essere soddisfatti nel luogo in cui si trova l'immobile».

Sulle questioni pregiudiziali

Sulla prima questione

20 Con la sua prima questione, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 debba essere interpretato nel senso che un'azione promossa da un condomino al fine di vietare a un altro condomino di modificare arbitrariamente la destinazione d'uso dell'unità immobiliare condominiale di sua proprietà, senza il consenso degli altri condomini, costituisce un'azione «in materia di diritti reali immobiliari», ai sensi di tale disposizione.

21 In via preliminare, occorre ricordare che, secondo costante giurisprudenza, la competenza prevista dall'articolo 4 del regolamento n. 1215/2012, cioè quella delle autorità giurisdizionali dello Stato membro nel cui territorio il convenuto ha il suo domicilio, costituisce la regola generale e che soltanto in deroga a tale regola generale il citato regolamento prevede norme sulla competenza speciale ed esclusiva in casi tassativamente elencati nei quali il convenuto può o deve, a seconda dei casi, essere citato dinanzi a un giudice di un altro Stato membro (sentenza del 5 dicembre 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punto 24 e giurisprudenza ivi citata).

22 L'articolo 24 del suddetto regolamento prevede norme sulla competenza esclusiva, in particolare in materia di diritti reali immobiliari, che, derogando a tale norma generale, devono essere interpretate restrittivamente (v., in tal senso, sentenza del 10 luglio 2019, Reitbauer e a., C-722/17, EU:C:2019:577, punto 38).

23 Per quanto riguarda la competenza esclusiva delle autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui l'immobile è situato, prevista all'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, occorre altresì ricordare che il senso dell'espressione «in materia di diritti reali immobiliari» deve essere interpretato in materia autonoma, al fine di garantire l'applicazione uniforme di tale espressione in tutti gli Stati membri (sentenza del 14 febbraio 2019, Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, punto 97 e giurisprudenza ivi citata).

24 Tale competenza ingloba non la totalità delle azioni che si riferiscono ai diritti reali immobiliari, ma solo quelle che, al tempo stesso, ricadono nell'ambito di applicazione di detto regolamento e rientrano tra quelle dirette, da un lato, a determinare l'estensione, la consistenza, la proprietà, il possesso di un bene immobile o l'esistenza di altri diritti reali su tali beni e, dall'altro, ad assicurare ai titolari di questi diritti la protezione delle prerogative derivanti dal loro titolo (sentenza del 10 luglio 2019, Reitbauer e a., C-722/17, EU:C:2019:577, punto 44 e giurisprudenza ivi citata).

25 In tale cotesto, la Corte ha altresì dichiarato che non è sufficiente che l'azione riguardi un diritto reale immobiliare o che presenti un nesso con un immobile per determinare la competenza delle autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui l'immobile è situato. Occorre, al contrario, che l'azione sia fondata su un diritto reale e non su un diritto di natura obbligatoria (sentenza del 10 luglio 2019, Reitbauer e a., C-722/17, EU:C:2019:577, punto 45 e giurisprudenza ivi citata).

26 Inoltre, secondo costante giurisprudenza, la differenza tra diritto reale e diritto di natura obbligatoria risiede nel fatto che il primo, che grava su un bene materiale, produce i suoi effetti erga omnes, mentre il secondo può essere fatto valere solo nei confronti del debitore (sentenza del 16 novembre 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punto 31 e giurisprudenza ivi citata).

27 Nel caso di specie, la controversia principale verte sulla questione se le autorità giurisdizionali dello Stato membro nel cui territorio è situato un bene immobile in condominio siano competenti a conoscere di un'azione con la quale un condomino chiede la cessazione, da parte di un altro condomino, dell'uso a fini turistici di un appartamento, sulla base del rilievo che tale uso non è conforme a quello previsto dal contratto condominiale relativo a tale bene, ossia un uso a fini abitativi.

28 Al riguardo, dalla decisione di rinvio emerge che l'articolo 2, paragrafo 1, della legge sul condominio dispone che la proprietà di un'unità immobiliare condominiale è il diritto reale, riconosciuto al comproprietario nell'ambito di un condominio o di una comunione tra due proprietari persone fisiche, di utilizzare in maniera esclusiva l'unità immobiliare di cui si è proprietari e di disporne da soli.

29 Secondo il giudice del rinvio, nel diritto austriaco, la destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale, risultante da un accordo di diritto privato tra tutti i condomini che assume generalmente la forma di un contratto di condominio, e la conformità all'uso definito da tale destinazione rientrano nel diritto, protetto come assoluto, di ogni condomino. Inoltre, tale giudice indica che la proprietà di un'unità immobiliare condominiale costituisce un diritto reale protetto dalle interferenze dei terzi e da quelle degli altri condomini.

30 Alla luce di tali elementi, risulta che un'azione inibitoria come quella di cui trattasi nel procedimento principale si risolve in una domanda diretta ad assicurare ai condomini la tutela delle prerogative connesse al loro titolo, in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso di tale bene prevista nel contratto condominiale.

31 Tuttavia, al fine di determinare se una siffatta azione sia fondata su un diritto reale immobiliare, ai sensi dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, occorre esaminare, come emerge dalla giurisprudenza citata al punto 26 della presente sentenza, se la destinazione d'uso di un bene immobile in condominio prevista da un contratto condominiale, nella fattispecie un uso a fini abitativi, produca effetti erga omnes.

32 Come rilevato dall'avvocato generale al paragrafo 45 delle sue conclusioni, in sostanza, ciò avverrebbe nel caso in cui tale destinazione d'uso fosse opponibile, da parte di un condomino, non soltanto agli altri condomini, ma anche alle persone che non possono essere considerate parti di tale contratto. Spetta al giudice del rinvio effettuare le necessarie verifiche a tal riguardo.

33 Tenuto conto dell'insieme delle considerazioni che precedono, occorre rispondere alla prima questione dichiarando che l'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 deve essere interpretato nel senso che un'azione promossa da un condomino al fine di vietare a un altro condomino di modificare arbitrariamente la destinazione d'uso dell'unità immobiliare condominiale di sua proprietà, come prevista dal contratto condominiale, senza il consenso degli altri condomini, dev'essere considerata un'azione «in materia di diritti reali immobiliari», ai sensi di tale disposizione, purché tale destinazione sia opponibile non soltanto agli altri condomini, bensì anche erga omnes, circostanza questa che spetta al giudice del rinvio verificare.

Sulla seconda questione

34 Nel caso in cui il giudice del rinvio dovesse concludere nel senso che la destinazione d'uso di un bene immobile in condominio prevista da un contratto condominiale non sia opponibile erga omnes e che, quindi, non si possa porre a fondamento della competenza delle autorità giurisdizionali austriache l'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, queste ultime potrebbero, tuttavia, essere competenti in forza dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento in parola. Pertanto, occorre rispondere alla seconda questione.

35 Con la sua seconda questione, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 debba essere interpretato nel senso che, nel caso in cui la destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale prevista da un contratto di condominio non sia opponibile erga omnes, un'azione promossa da un condomino al fine di vietare a un altro condomino di modificare arbitrariamente tale destinazione d'uso, senza il consenso degli altri condomini, costituisce un'azione «in materia contrattuale», ai sensi di tale disposizione. Se del caso, tale giudice chiede se il luogo di esecuzione dell'obbligazione dedotta in giudizio sia quello in cui detto bene è situato.

36 Occorre ricordare che la stipula di un contratto non costituisce una condizione di applicazione della regola di competenza speciale stabilita in materia contrattuale dalla suddetta disposizione (sentenza del 5 dicembre 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punto 25 e giurisprudenza ivi citata).

37 Ai fini dell'applicazione della disposizione in esame è nondimeno indispensabile individuare un'obbligazione, dato che in forza di detta disposizione la competenza giurisdizionale è determinata in funzione del luogo in cui l'obbligazione dedotta in giudizio è stata o deve essere eseguita. Pertanto, l'applicazione della regola di cui trattasi presuppone la determinazione di un'obbligazione giuridica assunta liberamente da un soggetto nei confronti di un altro e su cui si fonda l'azione dell'attore (sentenza del 5 dicembre 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punto 26 e giurisprudenza ivi citata).

38 Inoltre, la Corte ha già dichiarato che l'adesione al condominio avviene attraverso l'acquisto volontario congiunto di un appartamento e di quote di comproprietà relative alle parti comuni, sicché un'obbligazione a carico dei condomini nei confronti del condominio deve essere considerata un'obbligazione giuridica assunta liberamente (sentenza dell'8 maggio 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, punto 27, nonché ordinanza del 19 novembre 2019, INA e a., C-200/19, non pubblicata, EU:C:2019:985, punto 27).

39 Inoltre, la circostanza che un condomino non fosse parte del contratto di condominio concluso dai condomini iniziali non incide sull'applicazione dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 a una controversia relativa a tale obbligazione. Divenendo o rimanendo condomino di un immobile ogni condomino accetta, infatti, di vincolarsi all'insieme delle disposizioni dell'atto che disciplina il condominio in questione nonché alle decisioni assunte dall'assemblea dei condomini di tale immobile (sentenza dell'8 maggio 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, punto 29, nonché ordinanza del 19 novembre 2019, INA e a., C-200/19, non pubblicata, EU:C:2019:985, punto 29).

40 Nel caso di specie, occorre constatare che, secondo il giudice del rinvio, nel diritto austriaco, tra i condomini sussiste, per effetto del contratto condominiale, un rapporto contrattuale liberamente costituito.

41 Ne consegue che l'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 deve essere interpretato nel senso che, nel caso in cui la destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale prevista da un contratto di condominio non sia opponibile erga omnes, un'azione promossa da un condomino al fine di vietare a un altro condomino di modificare arbitrariamente tale destinazione, senza il consenso degli altri condomini, costituisce un'azione «in materia contrattuale», ai sensi di tale disposizione.

42 Per quanto riguarda la questione se il luogo di esecuzione dell'obbligazione dedotta in giudizio sia quello in cui detto bene è situato, occorre ricordare che, ai sensi dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012, le controversie in materia contrattuale possono essere esaminate dal giudice del luogo di esecuzione dell'obbligazione dedotta in giudizio, vale a dire dell'obbligazione corrispondente al diritto contrattuale su cui si basa l'azione dell'attore (sentenza del 16 novembre 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punto 39).

43 Nel caso di specie, l'azione di SP è intesa a obbligare la Ellmes Property Services o a utilizzare l'unità immobiliare di sua proprietà in maniera conforme alla destinazione d'uso prevista dal contratto di condominio, oppure a porre fine alla modifica di tale destinazione d'uso.

44 Dalla decisione di rinvio emerge che l'obbligazione di conformarsi all'uso definito da tale destinazione rientra nel diritto, protetto come assoluto, di ogni condomino. Sembra che tale obbligazione sia volta, infatti, ad assicurare al proprietario di un'unità immobiliare condominiale il pacifico godimento di tale bene. Salvo verifica da parte del giudice del rinvio, detta obbligazione si riferisce all'uso concreto di un simile bene e deve essere eseguita nel luogo in cui esso è situato.

45 Una siffatta conclusione risponde all'obiettivo della prevedibilità delle norme sulla competenza di cui al regolamento n. 1215/2012, poiché un condomino vincolato da un contratto di condominio che determini una simile destinazione d'uso può, qualora modifichi arbitrariamente e unilateralmente quest'ultima, ragionevolmente aspettarsi di essere citato dinanzi alle autorità giurisdizionali del luogo in cui è situato il bene immobile interessato.

46 Inoltre, tenuto conto dello stretto collegamento esistente tra tali autorità giurisdizionali e la controversia principale, risulta che queste ultime si trovano nella posizione migliore per conoscere di tale controversia e che un'attribuzione di competenza a detti giudici è idonea ad agevolare una buona amministrazione della giustizia.

47 Alla luce dell'insieme delle considerazioni che precedono, occorre rispondere alla seconda questione dichiarando che l'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 deve essere interpretato nel senso che, nel caso in cui la destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale prevista da un contratto condominiale non sia opponibile erga omnes, un'azione promossa da un condomino al fine di vietare a un altro condomino di modificare arbitrariamente tale destinazione, senza il consenso degli altri condomini, dev'essere considerata un'azione «in materia contrattuale», ai sensi della suddetta disposizione. Salvo verifica da parte del giudice del rinvio, il luogo di esecuzione dell'obbligazione dedotta in giudizio è quello in cui detto bene è situato.

Sulle spese

48 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:

1) **L'articolo 24, punto 1, del regolamento (UE) n. 1215/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2012, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, deve essere interpretato nel senso che un'azione promossa da un condomino al fine di vietare a un altro condomino di modificare arbitrariamente la destinazione d'uso dell'unità immobiliare condominiale di sua proprietà, come prevista dal contratto condominiale, senza il consenso degli altri condomini, dev'essere considerata un'azione «in materia di diritti reali immobiliari», ai sensi di tale disposizione, purché tale destinazione sia opponibile non soltanto agli altri condomini, bensì anche erga omnes, circostanza questa che spetta al giudice del rinvio verificare.**

2) **L'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 deve essere interpretato nel senso che, nel caso in cui la destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale prevista da un contratto condominiale non sia opponibile erga omnes, un'azione promossa da un condomino al fine di vietare a un altro condomino di modificare arbitrariamente tale destinazione, senza il consenso degli altri condomini, dev'essere considerata un'azione «in materia contrattuale», ai sensi della suddetta disposizione. Salvo verifica da parte del giudice del rinvio, il luogo di esecuzione dell'obbligazione dedotta in giudizio è quello in cui detto bene è situato.**

Firme