Raccolta della giurisprudenza

CONCLUSIONI DELL'AVVOCATO GENERALE
MACIEJ SZPUNAR
presentate il 18 giugno 2020[1]

Causa C-433/19

Ellmes Property Services Limited
contro
SP

[domanda di pronuncia pregiudiziale proposta dall'Oberster Gerichtshof (Corte suprema, Austria)]

«Rinvio pregiudiziale – Competenza giurisdizionale – Regolamento (UE) n. 1215/2012 – Nozione di "diritti reali immobiliari" – Azione inibitoria nei confronti di un condomino – Uso turistico contrario alla destinazione residenziale dell'immobile in condominio, quale definita nel contratto condominiale»

I. Introduzione

1. La presente domanda di pronuncia pregiudiziale offre alla Corte l'opportunità di pronunciarsi sulla competenza a conoscere di un'azione di diritto austriaco con la quale un condomino esige, in sostanza, che un altro condomino cessi di fare un uso turistico del proprio appartamento soggetto al regime di condominio per il motivo che tale uso non è autorizzato dal contratto condominiale. Infatti, il giudice del rinvio osserva che tale azione può rientrare nell'ambito di applicazione di due norme sulla competenza contenute nel regolamento (UE) n. 1215/2012[2]: quella che stabilisce la competenza esclusiva in materia di diritti reali immobiliari a favore delle autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui l'immobile è situato e quella che stabilisce la competenza alternativa in materia contrattuale a favore dell'autorità giurisdizionale del luogo di esecuzione dell'obbligazione. Di conseguenza, l'esame delle questioni pregiudiziali sollevate fornisce inoltre alla Corte l'opportunità di esaminare la natura del contratto di condominio del diritto austriaco dal punto di vista di tale regolamento.

II. Contesto normativo

A. Diritto dell'Unione

2. 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».

1 Lingua originale: il francese.

2 Regolamento 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).

3. L'articolo 7, punto 1, lettera a), di tale regolamento prevede quanto segue:

«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;

(...)».

4. L'articolo 24 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.

(...)».

B. Diritto austriaco

5. L'articolo 2 del Wohnungseigentumsgesetz (legge sul condominio)[3], nella versione applicabile al procedimento principale (in prosieguo: la «legge sul condominio»), 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.

(...)».

6. 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) (...)

3 BGBl. I, 70/2002.

(...)».

7. 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. (...)».

III. Fatti del procedimento principale

8. La Ellmes Property Services e SP sono condomini di un immobile diviso in appartamenti situato a Zell am See (Austria). Detta società ha sede nel Regno Unito, mentre l'indirizzo del domicilio di SP corrisponde all'indirizzo dell'appartamento di cui egli è proprietario.

9. L'appartamento di cui la Ellmes Property Services è proprietaria, destinato a fini abitativi, è utilizzato a fini turistici da tale società e affittato regolarmente a turisti.

10. 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 e arbitrario, in assenza del consenso degli altri condomini, e, di conseguenza, violerebbe il suo diritto di proprietà. Per quanto riguarda la competenza internazionale delle autorità giurisdizionali austriache, SP ha invocato l'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012, il quale, in materia di diritti reali immobiliari, stabilisce la competenza esclusiva delle autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui l'immobile è situato.

11. L'autorità giurisdizionale adita in primo grado ha declinato la propria competenza, considerando che la controversia vertesse su un accordo di diritto privato sulla destinazione d'uso e non incidesse direttamente sulla situazione giuridica delle parti di tale accordo con riguardo ad un diritto reale.

12. Per contro, il Landesgericht Salzburg (Tribunale del Land, Salisburgo, Austria), adito in secondo grado da SP, ha considerato che le autorità giurisdizionali austriache fossero competenti a conoscere di detta controversia ai sensi dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012. Secondo tale autorità giurisdizionale, la destinazione d'uso di un bene in condominio si basa su un accordo di diritto privato stipulato dai condomini nella forma, in linea di principio, di un contratto condominiale. La destinazione ad un determinato uso di un siffatto bene nonché la conformità all'uso così stabilito rientrano tra i diritti reali, protetti come assoluti, dei condomini.

13. La Ellmes Property Services ha adito il giudice del rinvio con un ricorso per cassazione.

IV. Questioni pregiudiziali e procedimento dinanzi alla Corte

14. In tali circostanze, l'Oberster Gerichtshof (Corte suprema, Austria), con decisione del 21 maggio 2019, pervenuta alla cancelleria della Corte il 6 giugno 2019, 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».

15. Nell'ambito del procedimento così instauratosi, hanno presentato osservazioni scritte le parti del procedimento principale e la Commissione europea. La Corte ha deciso di non tenere un'udienza, ritenendo di essere sufficientemente edotta per statuire.

V. Analisi

16. Con la sua prima questione, il giudice del rinvio chiede se l'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 debba essere interpretato nel senso che l'azione promossa da un condomino al fine di 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, rientri nell'ambito di applicazione di tale disposizione. Con la sua seconda questione, detto giudice chiede alla Corte di interpretare l'articolo 7, punto 1, lettera a), di tale regolamento con riguardo alle peculiarità di siffatta azione.

17. Dalla formulazione delle questioni pregiudiziali risulta che il giudice del rinvio parte dalla premessa secondo la quale, indipendentemente dalla risposta che sarà fornita, l'azione di diritto austriaco oggetto di tali questioni rientra nella nozione di «materia civile e commerciale» ai sensi dell'articolo 1, paragrafo 1, del regolamento n. 1215/2012 e rientra nell'ambito di applicazione di tale regolamento. Nulla consente di rimettere in discussione tale premessa. Infatti, la controversia principale nell'ambito della quale detta azione è stata promossa si inquadra perfettamente nella citata nozione e non rientra fra le esclusioni previste all'articolo 1, paragrafo 2, di detto regolamento.

18. Nelle presenti conclusioni, formulerò quindi, anzitutto, alcune osservazioni generali sull'azione di diritto austriaco con riguardo alla quale vengono poste le questioni pregiudiziali (titolo A). In seguito, analizzerò le questioni pregiudiziali nell'ordine scelto dal giudice del rinvio. Infatti, come ritiene giustamente tale giudice, la seconda questione si pone solo in caso di risposta negativa alla prima questione. Qualora un'azione rientri nell'ambito di applicazione dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, che riguarda la competenza *esclusiva* in materia di diritti reali immobiliari (titolo B), non è più necessario esaminare la questione della sussistenza di un foro *alternativo*, come quello previsto all'articolo 7, punto 1, lettera a), di tale regolamento (titolo C).

A. Sull'azione di cui trattasi

19. Il giudice del rinvio spiega che, nel diritto austriaco, il diritto di proprietà su un'unità immobiliare condominiale («Wohnungseigentum») costituisce un diritto reale [4] che è protetto non solo dalle interferenze dei terzi, ma anche da quelle degli altri condomini.

20. Tale giudice precisa che la destinazione di un'unità immobiliare condominiale ad uso abitativo o commerciale è determinata dall'accordo di diritto privato di tutti i condomini, che di norma è contenuto nel contratto condominiale («Wohnungseigentumsvertrag»). Tra i condomini sussiste un rapporto contrattuale volontariamente costituito per effetto del contratto di condominio. 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. A questo proposito, l'uso a fini turistici di un'unità immobiliare condominiale destinata ad un uso abitativo costituisce una modifica della destinazione d'uso di tale unità immobiliare.

21. Dal rinvio pregiudiziale risulta che, nel procedimento principale, con la sua azione, uno dei condomini cerca di far cessare l'uso che violerebbe il suo diritto di proprietà. Il giudice del rinvio spiega, infatti, che le sue questioni pregiudiziali si basano su un'azione di diritto austriaco volta ad ottenere l'astensione o la cessazione («Eigentumsfreiheitsklage») di un comportamento addebitato ad un convenuto. Secondo le spiegazioni fornite da tale giudice, ciascun proprietario di un'unità immobiliare condominiale può intentare una siffatta azione contro il proprietario di un'altra unità immobiliare che, unilateralmente, senza il consenso degli altri condomini o senza una decisione giudiziaria avente forza di giudicato che sostituisca detto consenso, apporti modifiche all'unità immobiliare di sua proprietà, in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso di quest'ultima [5].

B. Sulla prima questione, relativa all'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012

22. L'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 conferisce la competenza esclusiva in materia di diritti reali immobiliari alle autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui l'immobile è situato. Nel redigere tale disposizione, il legislatore dell'Unione ha, in sostanza, ripreso i termini utilizzati all'articolo 16, punto 1, lettera a), della Convenzione di Bruxelles [6] e all'articolo 22, punto 1, del regolamento (CE) n. 44/2001 [7], cosicché l'interpretazione elaborata dalla Corte nella sua giurisprudenza per quanto riguarda queste due disposizioni vale anche per l'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 [8].

4 V. anche, in tal senso, Faber, W., «National Report on the Transfer of Movables in Austria», a cura di Faber, W., Lurger, B., *National Reports on the Transfer of Movables in Europe, volume 1, Austria, Estonia, Italy, Slovenia*, Sellier, European Law Publishers, Monaco, 2008, pag. 17.

5 V. anche Stabentheiner, J., Vonkilch, A., Kersting, J., a cura di Van Der Merwe, C., *European Condominium Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2015, pag. 133.

6 Convenzione del 27 settembre 1968, concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (GU 1972, L 299, pag. 32), come modificata dalla Convenzione del 9 ottobre 1978, relativa all'adesione del Regno di Danimarca, dell'Irlanda e del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord (GU 1978, L 304, pag. 1, e – testo modificato – pag. 77), dalla Convenzione del 25 ottobre 1982, relativa all'adesione della Repubblica ellenica (GU 1982, L 388, pag. 1) e dalla Convenzione del 26 maggio 1989, relativa all'adesione del Regno di Spagna e della Repubblica portoghese (GU 1989, L 285, pag. 1; in prosieguo: la «Convenzione di Bruxelles»).

7 Regolamento del Consiglio, del 22 dicembre 2000, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (GU 2001, L 12, pag. 1).

8 V. sentenza del 16 novembre 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punto 26). Per completezza, rilevo che sono state apportate due modifiche alla formulazione della frase introduttiva dell'articolo 24 del regolamento n. 1215/2012 rispetto a quella dell'articolo 22 del regolamento n. 44/2001. La prima consiste nell'aggiunta della precisazione secondo la quale l'articolo 24 del regolamento n. 1215/2012 riguarda soltanto *le autorità giurisdizionali di uno Stato membro*. Tale precisazione non incide sul senso di detta disposizione per quanto riguarda l'esercizio della competenza a conoscere delle azioni relative agli immobili situati, come nella controversia principale, sul territorio degli Stati membri. La seconda consiste nell'aggiunta dei termini «delle parti» (tale disposizione si applica «[i]ndipendentemente dal domicilio *delle parti*»), che non sembra parimenti modificare il senso dell'articolo 22 del regolamento n. 44/2001, il quale prevedeva che tale disposizione si applicasse «[i]ndipendentemente dal domicilio». Il corsivo è mio. V., per quanto riguarda la seconda modifica, Hess, B., «The Brussels I Regulation: Recent case law of the Court of Justice and the Commission's proposed recast», *Common Market Law Review*, 2012, vol. 49, pagg. 1105 e 1106.

23. Pertanto, l'espressione «in materia di diritti reali immobiliari», di cui all'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, deve continuare ad essere interpretata in modo autonomo [9].

24. Inoltre, due serie di criteri che la Corte ha utilizzato per circoscrivere l'ambito di applicazione della norma sulla competenza in materia di diritti reali immobiliari restano valide in vigenza del regolamento n. 1215/2012. La prima serie riguarda i criteri relativi alle caratteristiche dei diritti reali immobiliari e delle azioni ad essi inerenti che rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 24, punto 1, di tale regolamento. La seconda serie riguarda i criteri relativi agli obiettivi sottesi a tale disposizione, che consentono di determinare le azioni che devono rientrare nel suo ambito di applicazione e quelle che, tenuto conto del fatto che detta disposizione costituisce una disposizione eccezionale che deve essere interpretata restrittivamente, ne sono escluse. È quindi alla luce di tali due serie di criteri che occorre verificare se l'azione di cui al procedimento principale rientri nell'ambito di applicazione dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012.

1. Sulle caratteristiche dei diritti reali immobiliari e delle azioni rientranti in tale materia

a) Le caratteristiche dei diritti reali immobiliari alla luce della giurisprudenza

25. I diritti reali immobiliari ai quali si riferisce il testo dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 sono definiti, nella giurisprudenza, in contrapposizione ai diritti di obbligazione. La differenza tra tali due tipi di diritti consiste nel fatto che i primi, che gravano su un bene materiale, producono i loro effetti nei confronti di tutti, mentre i secondi possono essere fatti valere solo nei confronti del debitore [10].

26. A questo proposito, devo osservare che, nella sentenza Komu e a. [11], la Corte ha dichiarato che rientra nell'ambito di applicazione della norma sulla competenza enunciata all'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 una domanda di scioglimento di una comproprietà su beni immobili, poiché tale domanda, la quale è destinata a condurre ad un trasferimento del diritto di proprietà su beni immobili, riguarda diritti reali che producono effetti nei confronti di chiunque e configura un'azione diretta ad assicurare ai titolari di siffatti diritti la tutela delle prerogative connesse al loro titolo. Di conseguenza, anche il diritto di comproprietà, come quello di cui trattasi nel procedimento principale, sembra a priori costituire un diritto reale immobiliare ai sensi della giurisprudenza relativa a detta disposizione.

27. Orbene, la norma sulla competenza enunciata all'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 viene applicata soltanto in presenza di «controversie che abbiano per oggetto diritti reali su beni immobili» [12]. Affinché un'azione promossa dinanzi ad un'autorità giurisdizionale di uno Stato membro rientri nell'ambito di applicazione di tale disposizione, non è sufficiente che l'azione riguardi un diritto reale immobiliare o presenti un nesso con un immobile: occorre che l'azione sia fondata su un diritto di tal genere [13].

9 V., di recente, sentenza del 14 febbraio 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punto 97 e giurisprudenza ivi citata), e ordinanza del 15 maggio 2019, MC (C-827/18, non pubblicata, EU:C:2019:416, punto 23).

10 V., di recente, sentenza del 14 febbraio 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punto 100). Inoltre, secondo il punto 166 della relazione Schlosser sulla convenzione relativa all'adesione del Regno di Danimarca, dell'Irlanda e del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord alla convenzione concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale nonché al protocollo relativo alla sua interpretazione da parte della Corte di giustizia (GU 1979, C 59, pag. 71), la conseguenza giuridica che caratterizza un diritto reale che produce effetti erga omnes è la facoltà di chi ne usufruisce di poter rivendicare il bene, sul quale sussiste tale diritto, nei confronti di ogni persona che non vanti un diritto reale più privilegiato.

11 Sentenza del 17 dicembre 2015 (C-605/14, EU:C:2015:833, punto 29).

12 V., in tal senso, sentenza del 18 maggio 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, punto 32).

13 V., di recente, sentenza del 10 luglio 2019, Reitbauer e a. (C-722/17, EU:C:2019:577, punto 45 e giurisprudenza ivi citata).

28. In tale contesto, dalla giurisprudenza risulta che le azioni aventi ad oggetto diritti reali immobiliari sono quelle che tendono, da una parte, a determinare l'estensione, la consistenza, la proprietà, il possesso di beni immobili o l'esistenza di diritti reali su tali beni e, dall'altra, ad assicurare ai titolari di questi diritti la protezione delle prerogative derivanti dal loro titolo [14].

29. Occorre pertanto determinare se l'azione di cui al procedimento principale abbia ad oggetto una prerogativa che riguarda direttamente l'immobile e che produce effetti erga omnes [15], cosicché tale azione possa essere considerata un'*azione fondata su un diritto reale immobiliare* ai sensi della summenzionata giurisprudenza.

b) Applicazione nel caso di specie

1) Osservazioni preliminari

30. È vero che, come afferma la Ellmes Property Services, nella sentenza ČEZ [16], la Corte ha dichiarato che un'azione inibitoria di immissioni, causate a beni immobili dall'attività di una centrale nucleare situata nel territorio di uno Stato confinante con quello in cui tali beni sono ubicati, non costituisce una controversia avente ad oggetto un diritto reale su un bene immobile. Infatti, sebbene il fondamento di una siffatta azione risieda nel pregiudizio arrecato ad un diritto reale immobiliare, la natura reale e immobiliare di questo diritto rileva tuttavia, in tale contesto, soltanto in via incidentale. Tale natura reale e immobiliare del diritto in parola non esercita un'influenza determinante sulla configurazione di una controversia nel cui ambito una simile azione inibitoria viene promossa, la quale non si porrebbe in termini sostanzialmente differenti se il diritto di cui è richiesta la protezione contro le pretese immissioni avesse natura differente, come ad esempio il diritto all'integrità fisica o un diritto su beni mobili. Proprio come l'azione di cui trattasi in detta sentenza, azioni di tal genere sarebbero dirette, in sostanza, ad ottenere che a colui che è all'origine di una violazione attuale o potenziale di un diritto sia ordinato di porre fine a tale comportamento.

31. Tuttavia, a differenza dell'azione di cui trattasi nella sentenza ČEZ [17], quella di cui al procedimento principale verte non già esclusivamente sul pregiudizio arrecato ad un diritto reale immobiliare del condomino che ha promosso tale azione, bensì soprattutto, sembra, nel mancato rispetto, da parte di un altro condomino, dell'uso convenuto nel contratto condominiale.

32. Si potrebbe quindi sostenere che l'azione di cui al procedimento principale ha ad oggetto il diritto del condomino che non rispetta siffatto uso piuttosto che il diritto del condomino che ha promosso tale azione. La Commissione sembra condividere tale punto di vista poiché essa afferma che, nell'ipotesi in cui l'uso convenuto nel contratto condominiale costituisca un diritto reale, potrebbe sussistere una limitazione dei diritti di un condomino a disporre della propria quota di condominio. In tale ordine di idee, SP sostiene che, nelle circostanze del caso di specie, il condomino che non rispetta l'uso convenuto nel contratto condominiale, da un lato, pretende di godere di un diritto reale, vale a dire quello di affittare a fini turistici, mentre tale diritto non sussiste e, dall'altro, in ogni caso, viola il diritto reale degli altri condomini.

14 V. sentenze del 3 aprile 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, punto 42), e del 16 novembre 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punto 40).

15 V. sentenza del 17 maggio 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, punto 15), e ordinanza del 5 aprile 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, punto 18).

16 Sentenza del 18 maggio 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, punto 34).

17 Sentenza del 18 maggio 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

33. Ciò posto, per stabilire se l'azione di cui al procedimento principale possa rientrare nell'ambito di applicazione dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, occorre determinare se l'uso di un bene immobile, nella specie un appartamento soggetto al regime di condominio, convenuto nel contratto condominiale produca effetti erga omnes.

34. Orbene, come osserva la Commissione, il giudice del rinvio non fornisce tutti gli elementi necessari per pronunciarsi in modo preciso sulla classificazione giuridica della facoltà di uno dei condomini di esigere che un altro condomino cessi di fare un uso particolare della sua proprietà.

35. Si ricorda che dalla domanda di pronuncia pregiudiziale risulta che, nel diritto austriaco, la proprietà di un'unità immobiliare condominiale costituisce un diritto reale che è protetto non solo dalle interferenze dei terzi, ma anche da quelle degli altri condomini. La destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale e la conformità all'uso così stabilito «rientra[no] nel diritto reale, protetto come assoluto, di ogni condomino». Tale destinazione è stabilita dall'accordo di diritto privato di tutti i condomini, tra i quali sussiste un rapporto contrattuale volontariamente costituito per effetto del contratto di condominio. Un condomino può intentare, nei confronti del condomino che non rispetti l'uso convenuto in tale contratto, un'azione come quella di cui al procedimento principale.

36. Non è chiaro se la facoltà di un condomino di esigere il rispetto dell'uso convenuto nel contratto condominiale rientri o meno nell'ambito della protezione assoluta menzionata dal giudice del rinvio nella domanda di pronuncia pregiudiziale. In caso di risposta affermativa, si dovrebbe considerare che il fatto di prevedere un uso nel contratto condominiale può produrre effetti anche nei confronti dei terzi.

37. In tale contesto, la Commissione ammette che la controversia principale debba essere esaminata alla luce del contenuto del contratto condominiale, cosicché l'applicazione dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 in detta controversia può suscitare dubbi. Tuttavia, essa afferma che taluni elementi possono costituire indizi del fatto che l'uso convenuto nel contratto condominiale produce un effetto erga omnes. Solo qualora tali elementi fossero confermati dal giudice del rinvio, secondo la Commissione, si dovrebbe ritenere che un'azione inibitoria dell'uso turistico di un appartamento rientri nell'ambito di applicazione di detta disposizione del regolamento n. 1215/2012.

38. Più precisamente, la Commissione menziona, in primo luogo, la circostanza che, secondo le informazioni da essa acquisite, il contratto condominiale concluso tra i condomini iniziali deve essere accettato da chiunque acquisti un appartamento soggetto al regime di condominio e che tale contratto può essere modificato soltanto con il consenso di tutti gli altri condomini. In secondo luogo, essa afferma che, secondo le sue informazioni, detto contratto e l'uso che esso prevede possono essere consultati nel registro immobiliare e che esiste quindi un accesso pubblico che consente di prenderne conoscenza.

39. Per le ragioni che illustrerò di seguito, nutro dubbi sul fatto che tali elementi, che devono essere oggetto di verifica da parte del giudice del rinvio, conducano necessariamente alla conclusione che l'uso convenuto nel contratto condominiale produce effetti erga omnes.

2) Sull'opponibilità del contratto condominiale

40. È certamente vero che, nella sentenza Weber [18], la Corte ha dichiarato che un'azione volta a far dichiarare l'inefficacia dell'esercizio di un diritto di prelazione, come quello oggetto di tale sentenza, rientra nell'ambito di applicazione della norma sulla competenza esclusiva in materia di diritti reali immobiliari. A questo proposito, la Corte ha spiegato che tale diritto, gravante su un bene immobiliare ed iscritto nel libro fondiario, non soltanto produce i suoi effetti nei confronti del

18 Sentenza del 3 aprile 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, punto 45).

debitore, ma garantisce anche il diritto del titolare di tale diritto alla trasmissione della proprietà nei confronti dei terzi, di modo che, se un contratto di vendita è concluso tra un terzo ed il proprietario di un bene gravato, l'esercizio valido del diritto di prelazione ha per conseguenza che la vendita è priva di effetto per il titolare del diritto in questione e si ritiene conclusa fra il titolare in parola ed il suddetto proprietario alle medesime condizioni convenute tra quest'ultimo ed il suddetto terzo. Si trattava pertanto di un diritto reale per eccellenza.

41. Orbene, occorre distinguere la situazione nella quale un diritto reale produce effetti erga omnes da quella nella quale un diritto di obbligazione continua a produrre i suoi effetti a seguito di una modifica soggettiva di un rapporto giuridico che si trova alla base di tale diritto di obbligazione.

42. La sentenza Weber [19] costituisce un esempio della prima situazione. Infatti, il diritto di prelazione oggetto di tale sentenza era opponibile ad un terzo, senza che fosse necessario dimostrare che tale terzo avesse sostituito il proprietario di un bene immobile gravato nell'ambito del rapporto tra quest'ultimo e il titolare del diritto di prelazione o che detto terzo avesse, quanto meno, acconsentito a rispettare le conseguenze di tale rapporto. Orbene, non ritengo che siffatta situazione sia necessariamente identica a quella nella quale, come afferma la Commissione, il contratto condominiale concluso tra i condomini iniziali deve essere «accettato» da chiunque acquisti un appartamento soggetto al regime di condominio.

43. Per illustrare la mia tesi, rilevo che, nella sentenza Kerr [20], la Corte ha dichiarato che un'azione vertente su un'obbligazione di pagamento derivante da una decisione dell'assemblea dei condomini di un immobile rientra nell'ambito di applicazione dell'articolo 7, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, il quale stabilisce la competenza non esclusiva in materia contrattuale, benché tale decisione sia vincolante per i condomini che non avevano partecipato alla sua adozione. Inoltre, nell'ordinanza INA e a. [21], la Corte ha adottato tale interpretazione nel contesto di un'obbligazione di pagamento derivante dalla legge nazionale, le cui modalità erano determinate da un accordo dei proprietari di più della metà delle quote di comproprietà. La Corte è giunta a siffatta conclusione basandosi sulla circostanza che, divenendo o rimanendo condomino di un immobile, ogni condomino accetta 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 [22].

44. È certamente vero che, nella sentenza Kerr [23] e nell'ordinanza INA e a. [24], l'oggetto delle azioni in questione non verteva direttamente sull'immobile. La giurisprudenza risultante da queste due decisioni illustra tuttavia come l'uso convenuto nel contratto condominiale possa produrre effetti nei confronti di chiunque acquisti un appartamento soggetto al regime di condominio, senza che tale uso produca effetti erga omnes ai sensi della giurisprudenza relativa alla competenza esclusiva in materia di diritti reali immobiliari.

45. Ciò posto, affinché un uso convenuto nel contratto condominiale produca effetti di tal genere, occorrerebbe che detto uso fosse opponibile anche nei confronti delle persone che non possono essere considerate come quelle che hanno volontariamente accettato il contratto condominiale. Ciò avverrebbe qualora un condomino potesse esercitare l'azione inibitoria anche nei confronti di un locatario che non rispettasse l'uso convenuto nel contratto condominiale [25]. Spetta però al giudice nazionale effettuare le verifiche necessarie a tale riguardo.

19 Sentenza del 3 aprile 2014 (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 Sentenza dell'8 maggio 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, punto 29).

21 Ordinanza del 19 novembre 2019 (C-200/19, non pubblicata, EU:C:2019:985, punto 29).

22 Sentenza dell'8 maggio 2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, punto 29), e ordinanza del 19 novembre 2019, INA e a. (C-200/19, non pubblicata, EU:C:2019:985, punto 29).

23 Sentenza dell'8 maggio 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, punto 29).

24 Ordinanza del 19 novembre 2019 (C-200/19, non pubblicata, EU:C:2019:985, punto 29).

25 V., a contrario, sentenze del 17 maggio 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, punto 15), e del 9 giugno 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, punto 15), nonché ordinanza del 5 aprile 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, punto 18).

3) Sull'iscrizione nel registro immobiliare

46. Per quanto riguarda la possibilità di consultare il contratto condominiale nel registro immobiliare, è certamente vero che, in numerosi ordinamenti giuridici, il principio di pubblicità si annovera tra i principi derivanti dalla natura dei diritti reali. Invero, tale principio riflette segnatamente un'idea secondo la quale, di regola, i diritti reali possono essere rispettati soltanto se le informazioni ad essi relative siano accessibili al pubblico in generale. Per quanto concerne i diritti reali immobiliari, tale accessibilità può essere assicurata, in particolare, mediante registri la cui consultazione è aperta al pubblico. L'iscrizione nel registro immobiliare di informazioni relative ad un diritto su un bene materiale può quindi indicare che tale diritto è opponibile a chiunque e costituisce, di conseguenza, un diritto reale.

47. Ciò detto, occorre tenere conto del fatto che, da una parte, i registri immobiliari possono contenere anche informazioni che non si riferiscono ai diritti che producono effetti erga omnes e che, dall'altra, dal contesto normativo, quale illustrato dal giudice del rinvio, risulta che la stessa comproprietà si fonda su un contratto condominiale. Non si può escludere che il motivo per cui tale contratto può essere consultato nel registro immobiliare consista nel fatto che si tratta di un atto sulla base del quale la comproprietà è stata costituita e iscritta in tale registro.

48. Devo osservare, in tale contesto, che un'azione che si ricollega ad un atto con il quale è stato costituito il diritto reale iscritto nel registro immobiliare non rientra nell'ambito di applicazione dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 qualora tale azione sia fondata su un diritto di obbligazione.

49. Per illustrare la mia tesi, rilevo che nella sentenza Schmidt [26], che riguardava una domanda basata sulla nullità del trasferimento di proprietà che, come ha osservato la Corte, era fondata su un diritto reale sull'immobile in questione invocato dalla ricorrente, la Corte ha dichiarato che una domanda di cancellazione dal registro fondiario del diritto di proprietà rientra nell'ambito di applicazione di detta disposizione. Da tale sentenza risulta, tuttavia, che ciò non vale per quanto riguarda una domanda diretta contro un'altra parte dell'atto sulla base del quale detta proprietà doveva essere trasferita e volta alla dichiarazione di nullità di tale atto a causa dell'incapacità di agire di un altro soggetto che era parte di detto atto. Una siffatta domanda era, secondo la Corte, fondata su un diritto di obbligazione [27].

50. In tale ordine di idee, nella sentenza Milivojević [28], la Corte ha dichiarato che rientra nell'ambito di applicazione dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 una domanda di cancellazione dal registro immobiliare dell'iscrizione di un'ipoteca. La Corte ha considerato che l'ipoteca, una volta debitamente costituita secondo le regole formali e sostanziali stabilite dalla normativa nazionale in materia, è un diritto reale che produce effetti erga omnes. Per contro, non rientra nella competenza esclusiva dell'autorità giurisdizionale dello Stato membro in cui l'immobile è situato una domanda diretta a ottenere la dichiarazione di nullità, a causa della violazione delle norme nazionali in materia di tutela dei consumatori, dell'atto notarile relativo alla costituzione di tale ipoteca. Infatti, una siffatta domanda si basa, secondo la Corte, su un diritto di obbligazione che può essere fatto valere solo nei confronti del convenuto nella controversia dinanzi alle autorità giurisdizionali nazionali [29].

51. Di conseguenza, per quanto riguarda la questione se l'azione di cui al procedimento principale rientri nell'ambito di applicazione dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, ritengo che il fatto che il contratto condominiale possa essere consultato nel registro immobiliare non dispensi il giudice nazionale dal verificare, per le ragioni esposte ai paragrafi da 40 a 45 delle presenti

26 Sentenza del 16 novembre 2016 (C-417/15, EU:C:2016:881, punto 40).

27 Sentenza del 16 novembre 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punti 34 e 43, primo trattino).

28 Sentenza del 14 febbraio 2019 (C-630/17, EU:C:2019:123, punto 102).

29 Sentenza del 14 febbraio 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punto 101).

conclusioni, se l'uso convenuto in tale contratto sia opponibile a chiunque. Se così fosse, tale azione rientrerebbe a priori nell'ambito di applicazione della norma sulla competenza contenuta in tale disposizione. Resta quindi soltanto da verificare se gli obiettivi di detta disposizione depongano a favore dell'interpretazione secondo la quale un'azione volta a far rispettare l'uso stabilito nel contratto condominiale rientra nell'ambito di applicazione della medesima disposizione unicamente se tale uso sia opponibile erga omnes.

2. Sugli obiettivi della norma sulla competenza in materia di diritti reali immobiliari

52. La Corte ha ripetutamente dichiarato che l'ambito di applicazione dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 non può essere concepito estensivamente, in un senso più esteso di quanto richiedano i suoi obiettivi [30]. La determinazione di tali obiettivi è quindi essenziale per circoscrivere l'ambito di applicazione della norma sulla competenza prevista da tale disposizione.

53. Per quanto riguarda le norme sulla competenza esclusiva in generale, la Corte ha considerato che la ragion d'essere di tali norme è l'esistenza di un collegamento particolarmente stretto tra la controversia e uno Stato membro a favore del quale la competenza è stabilita [31].

54. Per quanto riguarda la competenza esclusiva in materia di diritti reali immobiliari, è assodato, a partire dalla sentenza Reichert e Kockler [32], che le autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui l'immobile è situato si trovano nella posizione migliore per conoscere delle azioni in tale materia. Nella sua giurisprudenza, la Corte ha dichiarato, in particolare, che, da una parte, su siffatte azioni si deve giudicare secondo le norme di tale Stato membro, il che riflette il principio della lex rei sitae, e che, dall'altra, le liti a cui esse danno luogo necessitano frequentemente di verifiche, indagini e perizie che devono essere eseguite sul posto [33]. Di conseguenza, l'attribuzione di una competenza esclusiva a dette autorità giurisdizionali risponde all'interesse di una buona amministrazione della giustizia [34].

55. Si potrebbe quindi sostenere che uno degli obiettivi della norma sulla competenza esclusiva enunciata all'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 è quello di stabilire la competenza delle autorità giurisdizionali dello Stato membro con il quale esiste un collegamento particolarmente stretto per quanto riguarda la controversia al fine di agevolare la buona amministrazione della giustizia. Tuttavia, ritengo che tale obiettivo così definito, considerato isolatamente, costituisca soltanto una delle ragioni che possono spiegare la scelta del legislatore dell'Unione per quanto riguarda il carattere esclusivo della competenza stabilita in forza di detta norma.

a) L'argomento tratto dall'esame delle norme sulla competenza non esclusiva

56. Va osservato che anche alcune norme sulla competenza non esclusiva utilizzano elementi di collegamento che consentono di garantire la prossimità tra una controversia e le autorità giurisdizionali competenti a conoscere di quest'ultima e rispondono all'interesse di una buona amministrazione della giustizia, senza comportare le conseguenze caratteristiche delle norme sulla competenza esclusiva.

30 V., in tal senso, di recente, ordinanza del 15 maggio 2019, MC (C-827/18, non pubblicata, EU:C:2019:416, punto 20).

31 V. anche, in generale, per quanto riguarda le norme sulla competenza esclusiva previste all'articolo 16 della Convenzione di Bruxelles, sentenza del 13 luglio 2000, Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, punto 46).

32 Sentenza del 10 gennaio 1990 (C-115/88, EU:C:1990:3, punto 9). La Corte ha in precedenza adottato un'interpretazione analoga per quanto riguarda azioni in materia di contratti di locazione di immobili nella sentenza del 14 dicembre 1977, Sanders (73/77, EU:C:1977:208, punti 11 e 12).

33 V. sentenze del 10 gennaio 1990, Reichert e Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, punto 10); del 17 dicembre 2015, Komu e a. (C-605/14, EU:C:2015:833, punto 31), e del 16 novembre 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punto 29).

34 V., in tal senso, sentenze del 17 dicembre 2015, Komu e a. (C-605/14, EU:C:2015:833, punto 30), e del 16 novembre 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punto 37).

57. Per quanto riguarda, più specificamente, l'ambito del regolamento n. 1215/2012, il considerando 16 di quest'ultimo enuncia che «[i]l criterio del foro del domicilio del convenuto dovrebbe essere completato attraverso la previsione di fori alternativi, basati sul collegamento stretto tra l'autorità giurisdizionale e la controversia, ovvero al fine di agevolare la buona amministrazione della giustizia». In tale ordine di idee, la Corte ha ripetutamente dichiarato che le norme sulla competenza previste all'articolo 7, punti 1 e 2, di tale regolamento sono fondate sull'esistenza di un collegamento particolarmente stretto, che giustifica un'attribuzione di competenza alle autorità giurisdizionali indicate da detta disposizione ai fini della buona amministrazione della giustizia e dell'economia processuale [35].

58. È ben vero che si potrebbe sostenere che, a differenza delle norme sulla competenza non esclusiva, per quanto riguarda la norma sulla competenza esclusiva in materia di diritti reali immobiliari, il collegamento particolarmente stretto esiste unicamente tra la controversia e un solo Stato membro.

59. A priori, tale interpretazione consentirebbe di spiegare le ragioni per le quali, nella sentenza ČEZ [36], la Corte ha dichiarato che un'azione negatoria del diritto austriaco («Eigentumsfreiheitsklage»), intentata dal proprietario di un bene immobile e diretta a far cessare delle immissioni prodotte su tale bene dall'attività di una centrale nucleare situata nel territorio di uno Stato confinante con quello in cui detto bene è ubicato, non rientrava nell'ambito di applicazione della norma sulla competenza esclusiva in materia di diritti reali immobiliari. Secondo la Corte, le verifiche essenziali per conoscere di siffatta azione devono essere effettuate tanto nello Stato membro in cui è situato tale primo bene immobile quanto in quello in cui è situato detto secondo bene immobile. Mi sembra che la Corte abbia d'altronde menzionato tale circostanza per suggerire che detta azione rientra piuttosto nell'ambito di applicazione della norma sulla competenza in materia di illeciti civili, prevista all'articolo 7, punto 2, del regolamento n. 1215/2012 [37]. Tale norma sulla competenza riconosce, in linea di principio, la distinzione tra il luogo in cui è avvenuto il danno («Erfolgsort») e quello del fatto generatore di tale danno («Handlungsort») [38].

60. Orbene, si può sostenere che talune azioni aventi un collegamento più stretto con un solo Stato membro che con qualsiasi altro Stato rientrano nell'ambito di applicazione delle norme sulla competenza non esclusiva. Ad esempio, per quanto riguarda le autorità giurisdizionali competenti in materia contrattuale ai sensi dell'articolo 5, punto 1, della Convenzione di Bruxelles, la Corte ha dichiarato che conveniva determinare un solo luogo di esecuzione dell'obbligazione in questione [39]. Tuttavia, tale disposizione non stabiliva una competenza esclusiva a favore delle autorità giurisdizionali di detto luogo.

61. Per contro, l'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 stabilisce la competenza esclusiva a favore delle autorità giurisdizionali di un solo Stato membro. Tale disposizione ha l'effetto di escludere qualsiasi altra norma sulla competenza generale o alternativa prevista dal regolamento n. 1215/2012 e di privare le parti della scelta del foro competente, che, altrimenti, spetterebbe loro

35 V., di recente, per quanto riguarda la competenza in materia contrattuale, sentenza del 4 ottobre 2018, Feniks (C-337/17, EU:C:2018:805, punto 36), e, per quanto riguarda la competenza in materia di illeciti civili, sentenza del 17 ottobre 2017, Bolagsupplysningen e Ilsjan (C-194/16, EU:C:2017:766, punti 26 e 27).

36 Sentenza del 18 maggio 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

37 V. sentenza del 18 maggio 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, punto 38).

38 Sebbene, in talune situazioni, le nozioni di «Handlungsort» e di «Erfolgsort» non possano essere distinte [v. le mie conclusioni nella causa Universal Music International Holding (C-12/15, EU:C:2016:161, paragrafo 38)], la norma sulla competenza prevista all'articolo 7, punto 2, del regolamento n. 1215/2012 riguarda azioni che, in linea di principio, consentono di operare una siffatta distinzione.

39 V., in tal senso, sentenza del 19 febbraio 2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, punto 29). Orbene, non è certo che tale interpretazione sia trasponibile all'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012. V. sentenza del 27 novembre 2014 della High Court of Justice (England and Wales) [Alta Corte di giustizia (Inghilterra e Galles), Regno Unito] nella causa Canon Offshore Ltd v GDF Suez E&P Nederland BV [2014] EWHC 3810 (Comm), punti 49 e segg. Inoltre, per quanto riguarda l'evoluzione della giurisprudenza relativa all'articolo 7, punto 1, lettera b), di tale regolamento e la moltiplicazione dei fori competenti ai sensi di detta disposizione, v. Beaumont, P., Yüksel, B., «Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union», a cura di Beaumont, P., Danov, M., Trimmings, K., Yüksel, B., *Cross-border Litigation in Europe*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2017, pagg. 514 e segg.

sulla base dell'articolo 25 di tale regolamento [40]. Inoltre, in deroga al principio enunciato agli articoli 4 e 7 di detto regolamento, secondo il quale le autorità giurisdizionali degli Stati membri sono competenti a conoscere delle azioni promosse nei confronti di persone domiciliate nel territorio di uno Stato membro, detta norma sulla competenza esclusiva si applica indipendentemente dal domicilio delle parti. Ciò detto, a differenza dell'articolo 7, punti 1 e 2, del medesimo regolamento, detta norma sulla competenza non limita la facoltà di ciascuno Stato membro di ripartire le competenze giurisdizionali all'interno del suo territorio [41]. Si potrebbe sostenere che, se la logica dell'articolo 24, punto 1, del medesimo regolamento fosse basata sul collegamento particolarmente stretto tra l'oggetto di una controversia e il foro, tale collegamento dovrebbe determinare non già esclusivamente la competenza internazionale di uno Stato membro, bensì anche la sua competenza giurisdizionale interna [42].

62. Il fatto che, da un lato, l'autonomia delle parti quanto alla scelta del foro che esse ritengono più adatto a conoscere della controversia sia esclusa e, dall'altro, la competenza sia inevitabilmente conferita ad un'autorità giurisdizionale di uno Stato membro, anche se le parti siano domiciliate in uno Stato terzo, tende ad indicare che un interesse considerevole deve essere sotteso alla decisione del legislatore dell'Unione quanto al carattere esclusivo della competenza stabilita in forza dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012. Tenuto conto del fatto che la competenza di uno degli Stati membri è garantita a discapito degli elementi relativi agli individui (parti), ritengo che tale interesse rivesta un carattere pubblico. Un interesse pubblico si presenta segnatamente quando si tratta dei diritti che possono incidere sulla situazione giuridica di qualsiasi persona (erga omnes) o del pubblico in generale [43]. Qualora un siffatto interesse non sia coinvolto da un'azione, gli obiettivi dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 non richiedono che quest'ultima rientri nell'ambito di applicazione di tale disposizione.

b) L'argomento tratto dai lavori preparatori e dalla dottrina

63. La considerazione formulata al paragrafo 62 delle presenti conclusioni è confermata dall'analisi dei lavori preparatori relativi alla norma sulla competenza esclusiva in materia di diritti reali immobiliari e della dottrina dedicata a tale norma.

64. Le spiegazioni contenute nella relazione di P. Jenard sulla Convenzione di Bruxelles [44] illustrano il fatto che diverse ragioni hanno portato all'introduzione della norma sulla competenza esclusiva in materia di diritti reali immobiliari. La lettura di tali spiegazioni lascia pensare che l'introduzione di detta norma dipenda soprattutto dal fatto che, in taluni ordinamenti nazionali, una siffatta norma era considerata di ordine pubblico. Per contro, il fatto che l'introduzione di detta norma – equivalente a quella di cui all'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 – rispondesse all'interesse di una buona amministrazione della giustizia è stato menzionato, nella citata relazione, soltanto in via subordinata per quanto riguarda l'introduzione della medesima norma.

40 V. sentenza del 17 dicembre 2015, Komu e a. (C-605/14, EU:C:2015:833, punto 24).

41 Sentenza del 28 aprile 2009, Apostolides (C-420/07, EU:C:2009:271, punti 48 e 50).

42 V. anche, in tal senso, Lehmann, M., *The Brussels I Regulation Recast*, Dickinson, A., Lein, E. (a cura di), Oxford University Press, Oxford, 2015, pag. 259, punto 8.10.

43 Per completezza, preciso che l'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 comprende anche i contratti di locazione di immobili. È vero che questi ultimi non sono paragonabili ai diritti reali immobiliari e che gli obiettivi sottesi al carattere esclusivo della competenza per quanto riguarda i contratti di locazione di immobili possono essere distinti da quelli sottesi a quello della competenza in materia di diritti reali immobiliari. Tuttavia, secondo la mia lettura della giurisprudenza, la ragione per la quale anche i contratti di locazione immobiliari rientrano nell'ambito di applicazione di una norma sulla competenza esclusiva si fonda su considerazioni economiche, sociali e politiche, nella misura in cui queste ultime motivano il carattere imperativo delle normative relative al controllo dei canoni locativi e alla tutela dei diritti degli inquilini ed affittuari. V., in tal senso, sentenze del 26 febbraio 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92, punto 8); del 6 luglio 1988, Scherrens (158/87, EU:C:1988:370, punto 9), e ordinanza del 15 maggio 2019, MC (C-827/18, non pubblicata, EU:C:2019:416, punto 27).

44 Relazione sulla Convenzione del 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (GU 1979, C 59, pag. 1).

65. In tale ordine di idee, la dottrina, dal canto suo, considera che, nell'esaminare gli obiettivi dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, che sono idonei a circoscrivere l'ambito di applicazione di tale disposizione, occorre non limitarsi all'obiettivo relativo alla prossimità o alla buona amministrazione della giustizia. A questo proposito, una parte della dottrina ritiene che, per uno Stato membro, l'importanza della materia su cui verte l'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 sia tale che quest'ultimo vuole assicurare la propria competenza esclusiva per quanto riguarda detta materia [45] e che la competenza esclusiva in siffatta materia tuteli gli interessi di tale Stato membro [46].

c) Applicazione nel caso di specie

66. È alla luce di tutte le considerazioni che precedono che occorre verificare se gli obiettivi dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 richiedano che l'azione di cui al procedimento principale rientri nell'ambito di applicazione di tale disposizione.

67. A questo proposito, devo rilevare che, nelle sue osservazioni scritte dedicate alla seconda questione, SP afferma che il contratto mediante il quale egli ha acquistato la proprietà di un appartamento nel bene immobile di cui trattasi nel procedimento principale indica che il bene acquistato è situato al di fuori di un'area destinata alle residenze secondarie e che, di conseguenza, sussiste un divieto di locazione a fini turistici. Da tali osservazioni non risulta chiaramente se tale divieto sia contenuto soltanto in un contratto o anche nella normativa urbanistica. In ogni caso, dette osservazioni sono formulate con riguardo alla competenza in materia contrattuale. Inoltre, la Ellmes Property Services indica, in modo meno equivoco, che, sebbene il diritto austriaco non imponga alcuna destinazione d'uso ad un bene in condominio, quest'ultima può tuttavia essere stabilita nel contratto condominiale.

68. Ciò posto, non ritengo che gli obiettivi dell'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 richiedano che l'azione di cui al procedimento principale rientri nell'ambito di applicazione di tale disposizione nel caso in cui l'uso convenuto nel contratto condominiale sia opponibile soltanto alle persone che hanno acconsentito ad assoggettarsi a tale contratto. Invero, non penso che, per lo Stato membro in cui è situato detto bene, l'importanza del rispetto degli accordi contrattuali tra condomini relativi alla destinazione d'uso di un bene immobile sia tale che detto Stato membro debba assicurare la propria competenza esclusiva in siffatta materia. Diversa sarebbe la situazione, tuttavia, qualora tali accordi producessero effetti idonei a coinvolgere un interesse diverso da quello puramente privato delle parti di detti accordi contrattuali.

69. Il fatto che, per conoscere di un'azione come quella di cui al procedimento principale, debbano essere effettuate talune verifiche nel luogo in cui è situato l'immobile soggetto al regime di condominio non rimette in discussione tale considerazione. Infatti, dopo aver dichiarato, nella sentenza Lieber [47], che una domanda di indennizzo per il godimento di un bene immobile riguarda non già un diritto reale che produce effetti erga omnes, bensì un diritto di obbligazione, la Corte non ha attribuito un'importanza decisiva alla circostanza che il giudice dello Stato membro contraente in cui si trovava l'immobile potesse facilmente determinare l'importo dell'indennizzo dovuto. Al contrario, la Corte ha affermato che, per determinare tale importo, un giudice di uno Stato membro diverso da quello in cui è situato l'immobile aveva la possibilità di ricorrere ad un perito al fine di ottenere le informazioni necessarie [48].

45 V., in tal senso, Lehmann, M., op. cit., pag. 259, punto 8.11.

46 V., in tal senso, Van Calster, G., *European Private International Law*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2016, pag. 73.

47 Sentenza del 9 giugno 1994 (C-292/93, EU:C:1994:241, punto 15).

48 Sentenza del 9 giugno 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, punto 21).

3. Conclusione relativa alla prima questione pregiudiziale

70. Tenuto conto di quanto precede, propongo di rispondere alla prima questione sollevata dal giudice del rinvio dichiarando che l'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012 deve essere interpretato nel senso che un'azione di un condomino diretta a ottenere la cessazione dell'uso turistico di un appartamento da parte di un altro condomino, per il motivo che tale uso non corrisponde a quello convenuto nel contratto condominiale, rientra nell'ambito di applicazione di detta disposizione soltanto se tale uso sia opponibile anche nei confronti di qualsiasi persona che non sia parte del contratto. Spetta al giudice nazionale effettuare le verifiche definitive a tale riguardo.

71. Alla luce della risposta che propongo di fornire alla prima questione, occorre procedere all'analisi della seconda questione.

C. Sulla seconda questione pregiudiziale, relativa all'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012

72. Con la sua seconda questione, il giudice del rinvio intende determinare se l'azione di un condomino diretta a ottenere la cessazione dell'uso turistico di un appartamento da parte di un altro condomino, per il motivo che tale uso non corrisponde a quello convenuto nel contratto condominiale, rientri nell'ambito di applicazione dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012. In caso affermativo, tale giudice desidera conoscere l'obbligazione sulla quale è fondata detta azione, ai sensi della citata disposizione. Esso si chiede altresì se il luogo di esecuzione dell'obbligazione corrisponda al luogo in cui è situato l'appartamento.

1. Osservazioni preliminari

73. Desidero formulare le seguenti osservazioni prima di procedere all'esame della seconda questione.

74. Devo osservare, anzitutto, che tale questione verte espressamente sull'interpretazione dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012. Il giudice del rinvio ritiene quindi che l'articolo 7, punto 1, lettera b), di tale regolamento, che riguarda soltanto la compravendita di beni e la prestazione di servizi, non sia applicabile al procedimento principale. Invero, nulla indica che la controversia principale riguardi la compravendita di beni o la prestazione di servizi [49]. La distinzione tra tali due disposizioni non è priva di incidenza sulla determinazione delle autorità giurisdizionali competenti in materia contrattuale. L'articolo 7, punto 1, lettera b), del regolamento n. 1215/2012 definisce in modo autonomo i criteri di collegamento per i contratti di compravendita di beni e di prestazione di servizi. Per contro, preservando il principio derivante dalla sentenza Industrie Tessili Italiana Como [50], l'articolo 7, punto 1, lettera a), di tale regolamento prevede, da una parte, che un'azione possa essere promossa dinanzi all'autorità giurisdizionale del luogo di esecuzione dell'obbligazione su cui essa è fondata e, dall'altra, che tale luogo debba essere determinato conformemente alla legge che disciplina tale obbligazione contrattuale controversa secondo le norme di conflitto dell'autorità giurisdizionale adita [51].

49 Mi sembra evidente che la controversia principale non riguardi affatto la compravendita di beni. Tale controversia non riguarda neanche i servizi, i quali implicano, secondo giurisprudenza costante, che la parte che li fornisce effettui una determinata attività in cambio di un corrispettivo (v. sentenza dell'8 maggio 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, punto 39 e giurisprudenza ivi citata): l'elemento relativo al corrispettivo è assente nel caso di specie.

50 Sentenza del 6 ottobre 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

51 V., per quanto riguarda l'articolo 5, punto 1, lettera a), del regolamento n. 44/2001, i cui termini corrispondono a quelli dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012, sentenza del 23 aprile 2009, Falco Privatstiftung e Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, punti da 46 a 57).

75. Inoltre, rilevo che SP afferma che i condomini hanno convenuto che un'autorità giurisdizionale austriaca fosse competente per materia e per territorio a prescindere dal loro domicilio. Tuttavia, non mi sembra che il giudice del rinvio attribuisca importanza a tale accordo e, in ogni caso, esso non chiede alla Corte di chiarire l'eventuale incidenza di detto accordo sulla determinazione dell'autorità giurisdizionale competente.

76. Infine, sussiste una certa contraddizione tra la formulazione della seconda questione e la motivazione della domanda di pronuncia pregiudiziale. Invero, la formulazione di tale questione può far pensare che il giudice del rinvio parta dalla premessa secondo la quale detta azione rientra necessariamente nell'ambito di applicazione dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 e si interroghi sulla determinazione dell'obbligazione su cui è fondata detta azione, ai sensi di quest'ultima disposizione. Per contro, la motivazione della domanda di pronuncia pregiudiziale sembra suggerire che il giudice del rinvio nutra dubbi sulla questione se l'azione di cui al procedimento principale possa rientrare nell'ambito di applicazione di detta disposizione. Orbene, al fine di fornire una risposta utile al giudice del rinvio e data l'impossibilità di eliminare tale ambiguità, propongo di interpretare la seconda questione conformemente alla formulazione di cui al paragrafo 72 delle presenti conclusioni.

2. Valutazione

77. Affinché l'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 possa applicarsi all'azione di cui al procedimento principale, la controversia che ne è oggetto dovrebbe essere considerata rientrante nella nozione di «materia contrattuale» ai sensi di tale disposizione. Si tratta di una nozione autonoma del diritto dell'Unione [52], che la Corte ha inizialmente interpretato in negativo, vale a dire nel senso che tale nozione non può ricomprendere le fattispecie in cui non esista alcun obbligo liberamente assunto da una parte nei confronti di un' altra [53].

78. Poiché una fattispecie di tal genere non si è mai presentata dinanzi alle autorità giurisdizionali austriache adite nel procedimento principale, l'azione di cui trattasi può rientrare nell'ambito di applicazione di detta disposizione. Infatti, il giudice del rinvio afferma che tra i condomini sussiste, per effetto del contratto condominiale, un rapporto contrattuale volontariamente costituito. Inoltre, alla luce della giurisprudenza menzionata al paragrafo 44 delle presenti conclusioni, la circostanza che tale rapporto sussista anche con un condomino che non faceva parte del contratto condominiale, quale concluso dai condomini iniziali, non incide sull'applicazione dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 [54].

79. Per quanto riguarda l'individuazione dell'«obbligazione dedotta in giudizio» ai sensi di tale disposizione, il giudice del rinvio sembra ritenere, per riprendere i termini utilizzati da quest'ultimo nella motivazione della domanda di pronuncia pregiudiziale, che il fatto di utilizzare la propria unità immobiliare condominiale secondo le modalità concordate costituisca un'obbligazione contrattuale di un condomino. In tale ordine di idee, per SP, si tratta di un'«obbligazione di fare», vale a dire, nella specie, di utilizzare tale unità immobiliare conformemente alla sua destinazione d'uso, quale prevista dal contratto condominiale relativo a detta unità immobiliare. Per contro, la Ellmes Property Services sostiene che si tratta di un'«obbligazione di non fare», vale a dire un'obbligazione di astenersi dal

52 V., di recente, sentenza del 26 marzo 2020, Primera Air Scandinavia (C-215/18, EU:C:2020:235, punto 41).

53 Sentenza del 17 giugno 1992, Handte (C-26/91, EU:C:1992:268, punto 15).

54 V. sentenza dell'8 maggio 2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, punto 29). V., inoltre, ordinanza del 19 novembre 2019, INA e a. (C-200/19, non pubblicata, EU:C:2019:985, punto 29).

concedere in locazione un'unità immobiliare condominiale a fini turistici, la quale non è soggetta ad alcuna limitazione geografica ed è caratterizzata dalla molteplicità dei luoghi in cui essa è stata o doveva essere eseguita. Di conseguenza, alla luce della sentenza Besix [55], l'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 non troverebbe applicazione nel procedimento principale.

80. Secondo costante giurisprudenza, la nozione di «obbligazione», di cui all'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012, rinvia all'obbligazione che corrisponde al diritto contrattuale dedotto in giudizio [56]. Poiché, nel caso di specie, si tratta di un'azione inibitoria, ritengo che l'obbligazione contrattuale controversa consista in un'obbligazione di non fare e, più precisamente, di non modificare, in maniera non conforme al contratto condominiale, la destinazione d'uso di un bene nel luogo in cui quest'ultimo si trova. Tale considerazione è avvalorata dal fatto che un condomino non può esigere che un altro condomino utilizzi il proprio bene qualora quest'ultimo si astenga dal farlo.

81. Non sono tuttavia convinto della posizione della Ellmes Property Services secondo la quale l'obbligazione contrattuale controversa, che consiste in un'obbligazione di non fare, dovrebbe essere eseguita senza alcuna limitazione geografica, cosicché l'applicazione dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 sarebbe esclusa.

82. Invero, le circostanze della presente causa non sono paragonabili a quelle della causa che ha dato luogo alla sentenza Besix [57]. In quest'ultima causa, come risulta dalla formulazione della questione sottoposta alla Corte, l'obbligazione contrattuale controversa consisteva in un impegno ad agire in esclusiva con un contraente ai fini della presentazione di un'offerta congiunta nell'ambito di un appalto pubblico e a non associarsi a terzi. Il giudice del rinvio in detta causa ha anzitutto determinato il luogo di esecuzione dell'obbligazione in questione conformemente al principio risultante dalla sentenza Industrie Tessili Italiana Como [58], secondo cui tale luogo è determinato dalla legge designata dal diritto internazionale privato dello Stato del foro. Esso ha poi stabilito, sulla base della legge designata come applicabile a tale obbligazione, che quest'ultima doveva essere eseguita in un luogo qualsiasi del mondo [59]. Per contro, nella presente causa, il giudice del rinvio non ha individuato in modo definitivo l'obbligazione sulla quale è basata l'azione di SP né, a fortiori, il luogo in cui tale obbligazione deve essere eseguita.

83. Inoltre, mi sembra che la considerazione della Ellmes Property Services, secondo la quale un'obbligazione di non fare, come quella di cui trattasi nel caso di specie, non avrebbe un luogo di esecuzione specifico, non tenga conto del principio derivante dalla sentenza Industrie Tessili Italiana Como [60]. Infatti, tale considerazione non fa alcun riferimento alle soluzioni adottate nel diritto austriaco, che detta società sembra considerare applicabili all'obbligazione extracontrattuale controversa. Tuttavia, non è da escludere che la legge applicabile a tale obbligazione consenta di individuare il luogo di esecuzione di detta obbligazione e che tale luogo corrisponda a quello in cui è situato l'appartamento soggetto al regime di condominio [61]. Spetta al giudice del rinvio effettuare verifiche a tale riguardo, rispettando al contempo il principio derivante da detta sentenza.

55 Sentenza del 19 febbraio 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

56 V., in tal senso, sentenze del 6 ottobre 1976, De Bloos (14/76, EU:C:1976:134, punto 13), e del 23 aprile 2009, Falco Privatstiftung e Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, punto 47).

57 Sentenza del 19 febbraio 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

58 Sentenza del 6 ottobre 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

59 Sentenza del 19 febbraio 2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, punti da 16 a 20).

60 Sentenza del 6 ottobre 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

61 Invero, numerosi argomenti mi fanno pensare che la legge applicabile dovrebbe riconoscere la rilevanza dell'ubicazione di un bene la cui destinazione d'uso non può essere modificata. Tale soluzione sarebbe d'altronde giustificata da considerazioni relative alla prossimità tra la controversia e il foro competente nonché da quelle volte ad evitare il ricorso eccessivo al forum actoris. Tuttavia, tenuto conto della natura del rinvio a un diritto sostanziale, sul quale si basa l'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012, non si può escludere che la legge applicabile determini il luogo di esecuzione dell'obbligazione contrattuale controversa con riferimento al domicilio di un debitore o di un creditore. V., in tal senso, Mankowski, P., «Article 7», a cura di Magnus, U., Mankowski, P., *Brussels I bis Regulation*, Otto Schmidt, Colonia, 2016, pag. 253, punto 208.

84. Infine, per completezza, desidero aggiungere che, a mio avviso, la Corte non dispone degli elementi di fatto e di diritto necessari per fornire ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione di detto principio nelle circostanze del caso di specie. Infatti, una delle parti del procedimento principale afferma che il contratto condominiale risale al 1978. È pertanto poco probabile che la legge applicabile all'obbligazione contrattuale controversa sia designata da norme di conflitto che la Corte possa interpretare.

VI. Conclusione

85. Per tali motivi, propongo alla Corte di fornire la seguente risposta alle questioni pregiudiziali sollevate dall'Oberster Gerichtshof (Corte suprema, Austria):

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 di un condomino diretta a ottenere la cessazione dell'uso turistico di un appartamento da parte di un altro condomino, per il motivo che tale uso non corrisponde a quello convenuto nel contratto condominiale, rientra nell'ambito di applicazione di detta disposizione soltanto se tale uso sia opponibile erga omnes. Spetta al giudice nazionale effettuare le verifiche definitive a tale riguardo.

2) L'articolo 7, punto 1, lettera a), di tale regolamento deve essere interpretato nel senso che, nel caso in cui l'uso convenuto nel contratto condominiale non sia opponibile erga omnes, una siffatta azione rientra nella nozione di «materia contrattuale» ai sensi di tale disposizione. In tali circostanze, l'obbligazione contrattuale controversa consiste in un'obbligazione di non fare e, più precisamente, di non modificare, in maniera non conforme al contratto condominiale, la destinazione d'uso di un bene nel luogo in cui quest'ultimo si trova. Al fine di verificare se il luogo di esecuzione di tale obbligazione corrisponda al luogo in cui è situato l'appartamento soggetto al regime di condominio, spetta al giudice nazionale determinare tale luogo di esecuzione conformemente alla legge che disciplina detta obbligazione, secondo le norme di conflitto dell'autorità giurisdizionale adita.