CONCLUSIONI DELL'AVVOCATO GENERALE GEORGIOS COSMAS

presentate il 7 febbraio 1995 *

1. Con ricorso registrato presso la cancelleria della Corte il 28 maggio 1993, il signor Ernst R. Bauer, dipendente della Commissione delle Comunità europee, ha chiesto alla Corte, in forza dell'art. 153 del Trattato che istituisce la Comunità europea dell'energia atomica, di pronunciarsi su una controversia con la Commissione CE in ordine ad un contratto di locazione con la stessa stipulato e comprendente una clausola compromissoria.

Il signor Bauer chiede in particolare alla Corte:

1) di dichiarare illegittimi e di annullare tanto la disdetta del contratto di locazione quanto l'aumento del canone da parte della Commissione.

2) di condannare la Commissione al versamento di una somma a titolo di risarcimento del danno materiale e morale cagionatogli.

* Lingua originale: il greco.

I — Fatti e contesto normativo

A — *I fatti*

2. Il signor Bauer, dipendente della Commissione addetto al Centro comune di ricerca di Ispra, ha abitato dal 1° febbraio 1965 al 6 luglio 1993 in un appartamento in condominio locatogli dalla Commissione. L'appartamento era stato messo a disposizione della CEEA dal governo italiano in forza dell'accordo 22 luglio 1959 relativo all'istituzione del citato Centro di ricerca [1].

3. La concessione in uso dell'appartamento si fondava su successivi contratti di locazione datati 1° febbraio 1965, 1° giugno 1968 e 1° giugno 1969.

1 — Secondo quanto riferito nel ricorso, l'edificio appartiene all'Istituto autonomo per le case popolari di Varese e l'appartamento di cui trattasi sarebbe stato sublocato al ricorrente. La Commissione riferisce tuttavia nel controricorso che l'edificio, insieme ad altri, è stato messo a disposizione della CEEA per 99 anni in conformità all'art. 1 dell'accordo 22 luglio 1959; di conseguenza la Commissione ha la piena disponibilità dell'immobile, che è stato concesso in locazione ai suoi dipendenti. Nella sua replica il ricorrente non contesta queste affermazioni della Commissione. D'altronde, né dal tenore del contratto controverso né dagli altri atti di causa si può evincere che si tratti di un contratto di sublocazione.

4. Quest'ultimo contratto di locazione del 1969 si è rinnovato tacitamente per una serie di anni. Con lettera 31 gennaio 1990 la Commissione disdiceva il contratto a decorrere dal 1° giugno 1990, al fine di realizzare lavori di rinnovo dell'appartamento nell'ambito di una generale ristrutturazione dell'edificio. Poiché il signor Bauer non liberava l'alloggio locato entro tale data, la Commissione gli indirizzava successive lettere di sollecito (datate 29 aprile 1991, 30 luglio 1992, 28 settembre 1992 e 3 marzo 1993), chiedendogli nuovamente il rilascio dell'appartamento. La Commissione proponeva inoltre al signor Bauer, verbalmente nonché con lettera 14 gennaio 1993, di mettergli a disposizione un appartamento equivalente, in forza di un nuovo contratto di locazione della durata di due anni a decorrere dal marzo 1993, al canone precedente. La stessa proposta veniva reiterata nella citata lettera 3 marzo 1993.

5. Il canone mensile, che ammontava a 29 000 LIT nel 1969, raggiungeva nel luglio 1992, a seguito di successivi adeguamenti, l'importo di 62 000 LIT. Con lettera 5 agosto 1992 la Commissione comunicava al signor Bauer che il canone, a partire dall'agosto 1992, era fissato a 327 265 LIT.

6. Il signor Bauer, da parte sua, alle lettere di cui sopra opponeva reclami (il 15 ottobre 1992, con riferimento alla disdetta della locazione, e il 29 ottobre 1992, con riferimento all'ultimo aumento del canone dell'immobile) fondati sull'art. 90 dello Statuto del personale. Il signor Bauer ritiene che detti reclami siano stati implicitamente respinti dalla Commissione. Inoltre, con lettera 31 marzo 1993, egli respingeva l'offerta del nuovo appartamento, ritenendo inaccettabili le relative condizioni [2], e proponeva a sua volta che gli fosse concesso in locazione un appartamento equivalente fino alla scadenza della locazione di quello vecchio (che sosteneva essere il 31 maggio 1994, v. infra), ma alle condizioni del contratto di locazione contestato.

Infine, nei primi mesi del 1993 il signor Bauer procedeva all'acquisto di un alloggio, che pagava il 31 maggio 1993, ed informava la Commissione con lettera 30 giugno 1993 che intendeva rilasciare l'appartamento controverso, cosa che avveniva il 6 luglio 1993.

B — *Il contesto normativo*

7. La legge 27 luglio 1978, n. 392, recante «disciplina delle locazioni di immobili urbani» [3] al capo I («Locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione») del

2 — Secondo il tenore della bozza di contratto, esso avrebbe dovuto essere «stipulato dai contraenti al solo scopo di soddisfare le temporanee esigenze abitative del conduttore e dei suoi familiari». Vi si disponeva inoltre che «in ogni caso e qualunque sia il ruolo rivestito dal conduttore presso il CCR-Ispra, il presente contratto viene stipulato solo per il periodo necessario affinché il conduttore stesso si faccia carico di sopperire altrimenti alle sue necessità abitative».

3 — GURI, serie generale, 29 luglio 1978, n. 211.

titolo I («Contratto di locazione») dispone quanto segue:

«*Art. 1.* Durata della locazione. La durata della locazione avente per oggetto immobili urbani per uso abitazione non può essere inferiore a quattro anni. Se le parti hanno determinato una durata inferiore o hanno convenuto una locazione senza determinazione di tempo la durata si intende convenuta per quattro anni (...)

Art. 2. (...)

Art. 3. Rinnovazione tacita. Il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo. La stessa disciplina si applica ad ogni altra successiva scadenza».

Gli artt. 12-25 dettano i metodi di determinazione del canone, mentre l'art. 26, intitolato «Ambito di applicazione», dispone tra l'altro quanto segue: «(...) Le disposizioni di cui agli artt. da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1971 avevano popolazione residente fino a 5 000 abitanti qualora, nel quinquennio precedente l'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni quinquennio, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT (Istituto centrale di statistica). Il comune provvede a dare pubblica notizia della condizione di cui al precedente comma e delle eventuali variazioni».

Il capo III, intitolato «Disposizioni processuali», all'art. 43 («Improcedibilità della domanda») dispone che la domanda concernente controversie relative alla determinazione o all'adeguamento del canone dev'essere preceduta dalla domanda di conciliazione di cui all'articolo seguente e che l'improcedibilità determinata da tale inosservanza è rilevabile, anche d'ufficio, in ogni stato e grado del procedimento [4]. L'art. 44, rubricato «Tentativo obbligatorio di conciliazione», dispone che la domanda di conciliazione concernente la determinazione del canone è presentata al giudice competente.

4 — Si noti che con l'art. 89 della legge 26 novembre 1990, n. 353 (che modifica il Codice di procedura civile), come modificato dall'art. 2 della legge 4 dicembre 1992, n. 477, è stato abrogato l'art. 43 della legge n. 392/78. Nella legge n. 477 si prevedeva che la stessa entrasse in vigore il 1° gennaio 1993 (art. 92), e il 2 gennaio 1994 per quanto riguarda le locazioni in corso. La data di entrata in vigore della detta legge è stata successivamente modificata con una serie di decreti, l'ultimo dei quali (decreto 7 ottobre 1994, n. 571, GURI n. 237/94) prevede quale data di entrata in vigore il 16 dicembre 1994. Di conseguenza, all'epoca della presentazione del ricorso alla Corte le disposizioni dell'art. 43 della legge n. 392/78 erano pienamente vigenti.

8. Nella normativa italiana non vi è un regime unitario che disciplini la concessione di alloggi per ragioni di servizio. La materia è regolata da disposizioni specifiche che prevedono, secondo i casi, la concessione di alloggi per ragioni di servizio ai dipendenti chiamati ad esercitare le proprie mansioni in luoghi di lavoro determinati.

Quali caratteristiche comuni di queste disposizioni possono segnalarsi le seguenti:

1) Si riferiscono ad immobili di proprietà di persone giuridiche pubbliche e riguardano, a seconda dei casi, un distinto settore della pubblica amministrazione o un determinato ente pubblico (v., ad esempio, il decreto n. 427/1924 per quanto riguarda i ferrovieri e la legge n. 1570/1941 per quanto riguarda i comandanti dei servizi antincendi che prestano servizio in provincia).

2) Costituiscono di volta in volta il fondamento giuridico di atti amministrativi di concessione che istituiscono, tra concedente e concessionario, un rapporto disciplinato dai principi del diritto amministrativo. Tale rapporto rientra in un regime di diritto pubblico, il quale però spesso rinvia a norme di diritto privato delle locazioni.

3) Sono caratterizzate da una grande varietà, dato che si riferiscono a volte ad alloggi in uso gratuito, a volte ad alloggi il cui canone è determinato dalla stessa legge che li qualifica come alloggi di servizio, altre volte ad abitazioni il cui canone è determinato in base alle norme della legge n. 392/78.

Quanto sopra esposto non esclude la possibilità per le persone giuridiche pubbliche di locare ai propri dipendenti immobili appartenenti al proprio patrimonio privato. In questi casi, la Corte costituzionale [5] ha dichiarato che i relativi contratti sono interamente disciplinati dal diritto privato.

C — *Il contratto che vincola le due parti*

9. Le principali clausole del contratto stipulato tra le due parti, come formulate per iscritto il 1° giugno 1969, sono le seguenti:

«Art. 1. Con la presente privata scrittura la Commissione delle Comunità europee, rappresentata (...), concede in locazione al signor Bauer Ernst (qui di seguito denominato

5 — Sentenza n. 155 dell'11 febbraio 1988 (Giurisprudenza costituzionale, 1988, pag. 502).

conduttore), che accetta per sé e famiglia, (...) n. 4 locali più servizi (...) dell'edificio (...) per anni uno a partire dal 1° giugno 1969 fino al 31 maggio 1970 (...).

Art. 2. La locazione è ad uso esclusivo di abitazione per il conduttore e per i membri della propria famiglia (...).

Art. 11. Qualora una delle parti contraenti non abbia manifestato all'altra la propria volontà di recedere dal contratto a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno pervenuta tre mesi prima della scadenza della locazione, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un altro anno alle condizioni qui pattuite, e così di anno in anno. Il detto rinnovo tacito non comporta peraltro che il contratto venga regolato dalle norme stabilite per le locazioni a tempo indeterminato. La locazione si risolverà anticipatamente qualora venga a cessare, per qualsiasi ragione, il rapporto di lavoro del conduttore presso lo stabilimento di Ispra, nonché qualora vengano meno, per qualsiasi ragione, le necessità di servizio che hanno determinato l'assegnazione al conduttore, da parte dei servizi competenti dello stabilimento ed a loro insindacabile giudizio, dell'alloggio stesso. Il conduttore è tenuto a comunicare, entro dieci giorni dalla data in cui egli ha avuto conoscenza della cessazione del proprio rapporto di lavoro presso il predetto stabilimento o di ogni mutamento di funzioni rispetto a quelle svolte al momento dell'attribuzione dell'alloggio di servizio (...), la data alla quale egli intende rilasciare l'alloggio locato, indicando i fondati motivi che possono giustificare una eventuale sua richiesta di proroga eccezionale del rapporto di locazione. Il contratto si intenderà risoluto alla data indicata dal conduttore, non eccedente in ogni caso quella di risoluzione del rapporto di lavoro, e comunque non oltre 90 giorni dalla data di cambiamento di funzioni (...).

Art. 16. La Corte di giustizia delle Comunità europee è la sola competente a giudicare delle controversie relative al presente contratto. La legge applicabile è la legge italiana».

II — Conclusioni delle parti

10. Con il ricorso il signor Bauer chiede alla Corte di:

1) dichiarare illegittime ed inefficaci e pertanto annullare:

   a) le intimazioni 30 luglio e 28 settembre 1992 di rilasciare l'abitazione locata e

b) la dichiarazione della Commissione 5 agosto 1992 sull'aumento del canone a partire dal 1° agosto 1992;

2) condannare la Commissione:

a) a risarcire il danno cagionato dal rilascio anticipato dell'immobile, corrispondendo un importo provvisoriamente e forfettariamente determinato in 30 000 ECU, con riserva di determinazione più specifica in corso di causa (v. infra);

b) a rimborsare le differenze fra i canoni imposti dal locatore e quelli di legge per il periodo intercorso tra il 1° agosto 1992 e la data di rilascio effettivo dell'appartamento.

3) condannare la Commissione, in ogni caso, al risarcimento del danno morale, nella misura di 10 000 ECU;

4) condannare la Commissione alle spese processuali sostenute dal ricorrente.

11. La Commissione chiede alla Corte di:

1) dichiarare il ricorso irricevibile nella parte in cui è fondato sul reclamo introdotto ai sensi dell'art. 90 dello Statuto del personale.

2) dichiarare il ricorso infondato per il resto.

3) condannare il ricorrente alle spese processuali, tenendo conto della natura superflua e vessatoria del ricorso da quest'ultimo introdotto.

III — Sulla competenza della Corte e la ricevibilità

12. Ai sensi dell'art. 153 del Trattato CEEA, «la Corte di giustizia è competente a giudicare in virtù di una clausola compromissoria contenuta in un contratto di diritto pubblico o di diritto privato stipulato dalla Comunità o per conto di questa». D'altronde, ai sensi della decisione 93/350/Euratom, CECA, CEE [6], la Corte conserva la propria competenza a conoscere delle cause fondate sull'art.

6 — Decisione 8 giugno 1993 recante modifica della decisione 88/591/CECA, CEE, Euratom, che istituisce un Tribunale di primo grado delle Comunità europee (GU L 144 del 16.6.93, pag. 21)

153 del Trattato CEEA a seguito dei ricorsi di persone fisiche o giuridiche in materia di contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della detta decisione.

Alla luce di quanto sopra, non v'è dubbio che la competenza della Corte a conoscere del ricorso del signor Bauer derivi dal combinato disposto della clausola compromissoria contenuta nell'art. 16 del contratto di locazione de quo (precedente la citata decisione 93/350) e dell'art. 153 del Trattato CEEA.

13. Comunque, prima di promuovere la presente causa dinanzi alla Corte, il ricorrente ha seguito la procedura prevista dall'art. 90, n. 2, dello Statuto del personale.

La convenuta ha sollevato nel controricorso un'eccezione di irricevibilità del ricorso, nella parte in cui questo si fonda sul reclamo proposto nell'ambito del procedimento ex art. 90, n. 2, del detto Statuto, in quanto il signor Bauer non avrebbe osservato i termini previsti per questo procedimento amministrativo.

Ai fini della reiezione di tale eccezione di irricevibilità, è sufficiente constatare che in ogni caso il ricorrente, in forza del combinato disposto dell'art. 153 del Trattato CEEA e dell'art. 16 del contratto di locazione, ha diritto di ricorrere alla Corte per ogni controversia vertente sul contratto de quo. Di conseguenza, la ricevibilità del ricorso, proposto richiamandosi alla clausola contrattuale di cui sopra, non dipende dall'osservanza dei requisiti procedurali di cui all'art. 91 dello Statuto [7]. Il ricorso è pertanto ricevibile.

IV — Nel merito

14. Alla luce dell'espressa disposizione dell'art. 16 del contratto, non v'è dubbio che alla soluzione della presente controversia debba essere applicato il diritto italiano. Il ricorrente sostiene che il contratto di locazione di cui trattasi sia disciplinato dalla specifica legge italiana 27 luglio 1978, n. 392, recante «disciplina delle locazioni di immobili urbani», in forza della quale, secondo lui, la scadenza del contratto era stata prorogata fino al 31 maggio 1994, laddove la Commissione ritiene che il contratto, avendo ad oggetto la concessione di un alloggio per ragioni connesse al rapporto d'impiego che la vincola al signor Bauer, non è disciplinato dalla citata legge bensì dalle norme generali di diritto italiano sulle locazioni.

7 — V. in proposito le conclusioni dell'avvocato generale Capotorti nella causa 567/79 A, Flamm/Commissione (Racc. 1982, pag. 2371, in particolare pagg. 2394, 2398 e segg.), nonché le sentenze 30 novembre 1978, cause riunite 4/78, 19/78 e 28/78, Salerno/Commissione (Racc. pag. 771), e 1° luglio 1982, causa 109/81, Porta/Commissione (Racc. pag. 2469).

Sorgono pertanto i due seguenti interrogativi:

1) se il contratto di locazione di cui trattasi si configuri come vertente su una concessione di alloggio per ragioni di servizio;

2) in caso di soluzione affermativa della prima questione, se detto elemento sia sufficiente ad escludere l'applicazione al contratto de quo della legge n. 392/78.

15. Il primo dei due interrogativi ritengo debba essere risolto in senso affermativo.

Risulta infatti dal tenore del contratto:

1) che si tratta di un contratto di locazione [«con la presente privata scrittura la Commissione delle Comunità europee (...) concede in locazione al signor Bauer (...)»];

2) che è connesso con la qualità di dipendente del conduttore e con la prestazione di servizi da parte sua presso il Centro di ricerca di Ispra;

3) che la locazione può essere risolta anticipatamente, qualora vengano meno le necessità di servizio che hanno determinato l'assegnazione al conduttore da parte dei servizi competenti del Centro, a loro insindacabile giudizio, dell'uso dell'appartamento in questione (art. 11).

16. Bastano queste caratteristiche ad escludere il contratto controverso dall'ambito di applicazione della legge n. 392/78?

A mio parere, ciò avverrebbe se il contratto di cui trattasi potesse essere annoverato tra le eccezioni introdotte dalla legge stessa, ovvero se altre norme specifiche escludessero la possibilità di una sua applicazione.

In questa direzione sembra muoversi anche la giurisprudenza della Corte di cassazione cui fa riferimento la Commissione nel controricorso. Secondo detta giurisprudenza, infatti, vanno escluse dall'applicazione della legge n. 392/78 le ipotesi di concessione di un alloggio nell'ambito di un rapporto di

lavoro con il concedente, ente-proprietario dell'alloggio, allorché «un ente pubblico, *in conformità di un'apposita disposizione regolamentare,* concede in locazione, tramite contratto, un alloggio ad un proprio dipendente» [8] (il corsivo è mio).

17. È certo che il contratto non può essere classificato in alcuna delle categorie che l'art. 26 della legge n. 392/78 esclude dal proprio ambito di applicazione, né d'altra parte le restanti disposizioni della legge forniscono indizi che depongano nel senso di una generale esclusione dei contratti di locazione degli alloggi di servizio dalla propria disciplina. Non esistono infine altre norme, oltre a quelle della citata legge, che introducano un regime speciale per i contratti di locazione quali quello controverso [9]. Le specifiche norme regolamentari comunitarie relative alle competenze della Commissione nel settore dei rapporti con i dipendenti non contengono alcuna disposizione particolare che disciplini la concessione di alloggi da parte della Commissione ai propri dipendenti per ragioni di servizio [10].

18. Di conseguenza, il contratto di locazione di cui trattasi deve intendersi disciplinato dalle disposizioni della legge n. 392/78 [11].

A — *La disdetta del contratto*

19. Nel ricorso, il signor Bauer chiede alla Corte di «dichiarare illegittime e inefficaci e pertanto annullare» le intimazioni 30 luglio e 28 settembre 1992, secondo le quali il ricorrente avrebbe dovuto rilasciare l'appartamento il 31 dicembre 1992. Tuttavia, secondo la formulazione stessa delle intimazioni di cui sopra, mi pare risulti incontestabilmente che esse (come d'altronde anche le intimazioni 19 aprile 1991 e 3 marzo 1993 con le quali si chiedeva il rilascio dell'immobile, rispettivamente, il 30 giugno 1991 e il 15 marzo 1993) non costituiscono altro che semplici solleciti relativi al rilascio dell'appartamento a seguito del recesso dal contratto esercitato dalla Commissione con lettera 31 gennaio 1990, secondo la quale il contratto doveva intendersi risolto il 31 maggio 1990. Alla luce di questi dati occorre ammettere, interpretando gli atti del

8 — Corte di cassazione, sez. III, n. 1743, del 14.3.1984 (Foro italiano 1984, pag. 340).

9 — V. supra, paragrafo 8, per esempi in tal senso.

10 — L'unica norma pertinente riguarda l'attribuzione di alloggi ai dipendenti che svolgono le proprie mansioni sul territorio di paesi terzi [Allegato X dello Statuto; regolamento (Euratom, CECA, CEE) del Consiglio 5 ottobre 1987, n. 3019, che stabilisce disposizioni particolari e derogatorie applicabili ai funzionari delle Comunità europee con sede di servizio in un paese terzo (GU L 286 del 9.10.87, pag. 3)].

11 — Il ricorrente afferma che, quand'anche il contratto non rientrasse nell'ambito della legge n. 392/78, si dovrebbe ritenere che l'applicazione della legge de qua al caso di specie si impone in forza dei principi di buona fede e di legittimo affidamento nonché del dovere di sollecitudine della Commissione nei confronti dei propri dipendenti, tenuto conto, in particolare, della durata della sua permanenza nell'appartamento. Questa concezione non è sostenibile. Il solo fatto della prolungata permanenza del ricorrente non può condurre, in applicazione dei principi che egli invoca, alla differenziazione del regime normativo che disciplina il contratto.

ricorrente, che quest'ultimo intende in realtà far dichiarare l'illegittimità della disdetta 31 gennaio 1990, di cui le «intimazioni» contro le quali espressamente si rivolge il ricorso costituiscono una mera attuazione. D'altronde, dal ricorso si deduce indirettamente che l'illegittimità attribuita alla disdetta, da parte della Commissione, del contratto di locazione, consiste nel fatto che la disdetta de qua precede di meno di sei mesi la data (31 maggio 1990) di scadenza del contratto, in conformità allo schema seguente, che risulta dalle successive rinnovazioni della locazione secondo la legge n. 392/78: 1° giugno 1978 -31 maggio 1982, 1° giugno 1982 -31 maggio 1986, 1° giugno 1986 -31 maggio 1990, 1° giugno 1990 -31 maggio 1994. Questa censura è fondata, in quanto — come già esposto — il contratto controverso è disciplinato dalla legge n. 392/78, la quale prevede all'art. 3 che, affinché il contratto di locazione non si consideri tacitamente rinnovato, occorre che la disdetta di una delle parti sia comunicata all'altra almeno sei mesi prima della scadenza della locazione.

Pertanto, in accoglimento della domanda del ricorrente quale emerge in via interpretativa dal suo ricorso, occorre riconoscere l'illegittimità della disdetta 31 gennaio 1990 del contratto de quo da parte della Commissione.

B — *L'aumento del canone*

20. Il signor Bauer chiede inoltre alla Corte di dichiarare l'illegittimità dell'aumento del canone a partire dal 1° agosto 1992. Come risulta direttamente dagli atti del ricorrente, l'illegittimità consisterebbe nel fatto che l'aumento imposto eccede quanto consentito dagli artt. 12-25 della legge n. 392/78.

Per la reiezione della domanda de qua, come formulata, basti segnalare che l'art. 26 della legge n. 392/78 prevede che le disposizioni degli artt. 12-25, relative alla determinazione e all'adeguamento del canone, non si applicano agli immobili siti in comuni aventi una popolazione inferiore ai limiti determinati nell'articolo stesso; come sostenuto dalla Commissione (v. controricorso, pag. 4 della traduzione francese) e non contestato nel corso della fase scritta del procedimento, Ispra ha una popolazione inferiore ai limiti previsti dall'art. 26.

Tuttavia, indipendentemente da quanto sopra, la domanda in oggetto, vertente sulla determinazione dell'«equo» canone, è stata proposta senza osservare le disposizioni degli artt. 43 e 44 della legge n. 392/78. Si ricordi che, secondo queste norme, la proposizione di una domanda di tutela giudiziaria per la determinazione o per l'adeguamento del canone deve, a pena di improcedibilità, essere preceduta dalla proposizione dinanzi al giudice competente della domanda di conciliazione [12]. Di conseguenza la domanda de qua,

12 — Queste disposizioni del diritto italiano devono essere prese in considerazione nella fattispecie in quanto non impediscono né limitano la competenza della Corte (la quale si fonda, come già detto, sul combinato disposto degli artt. 153 del Trattato CEEA e 16 del contratto de quo), ma semplicemente dettano i presupposti per la ricevibilità dell'azione esercitata dinanzi alla stessa (v., per un caso di disposizioni di diritto nazionale che limitano la competenza della Corte fondata su una clausola arbitrale, sentenza 8 aprile 1992, causa C-209/90, Commissione/Feilhauer, Racc. pag. I-2613).

volta appunto alla determinazione dell'importo del canone dovuto dal ricorrente, dev'essere respinta in quanto improcedibile.

21. Il signor Bauer chiede alla Corte di condannare la Commissione alla corresponsione di una somma pari alla differenza tra i canoni richiesti e pagati e quanto dovuto a termini di legge dal 1° agosto 1992 (data di aumento del canone) al 6 luglio 1993 (data di rilascio dell'appartamento).

È già stato segnalato come, dall'insieme degli atti depositati dal ricorrente, si evince che per «equo» canone quest'ultimo intende il risultato dell'applicazione degli artt. 12-25 della legge n. 392/78. Tuttavia è già stato rilevato anche che non è possibile applicare le dette norme al caso di specie. Né il ricorrente deduce altri argomenti di fatto o di diritto che consentano alla Corte di determinare l'esatto importo dell'«equo» canone da lui dovuto per il periodo 1° agosto 1992 -6 luglio 1993, talché si rende impossibile la determinazione della differenza tra canoni corrisposti e canoni «equi» cui fa riferimento il ricorrente.

Pertanto la domanda di restituzione dell'importo di cui sopra, avendo contenuto indeterminato, dev'essere respinta.

C — *Il risarcimento del danno materiale*

22. Il signor Bauer chiede alla Corte di condannare la Commissione a corrispondergli il risarcimento del danno materiale cagionato dall'anticipato rilascio dell'appartamento.

Egli ritiene che l'acquisto dell'immobile effettuato nei primi mesi del 1993 (v. supra, paragrafo 6) sia avvenuto in condizioni d'urgenza e di bisogno immediato e che l'importo pagato sia più elevato del prezzo che avrebbe pagato in condizioni d'acquisto normali.

Alla luce di quanto sopra, il signor Bauer stima l'importo del danno materiale nei seguenti termini:

1) un importo pari alla differenza tra i canoni dovuti fino alla regolare scadenza del contratto (secondo il signor Bauer il 31 maggio 94) e gli interessi (10% all'anno), riferiti allo stesso periodo, sull'importo pagato per l'acquisto dell'immobile;

2) un importo pari alle spese di trasloco nella nuova abitazione nonché di pulitura e di indispensabili lavori di tinteggiatura dell'immobile stesso.

L'insieme delle predette somme e di quanto richiesto dal signor Bauer con riferimento all'importo del canone ammonta, secondo lui, a 52 000 000 LIT.

23. La mia opinione in ordine alle dette domande di risarcimento è la seguente:

1) per quanto riguarda le spese di pulizia e tinteggiatura della nuova abitazione nonché le spese di trasloco del ricorrente, non si vede la ragione per cui il signor Bauer ritiene che tali spese costituiscano conseguenza diretta ed inevitabile dell'anticipato rilascio dell'appartamento;

2) quanto al risarcimento relativo all'acquisto dell'immobile, né si spiega la ragione per la quale il rilascio anticipato dell'appartamento de quo abbia imposto quale unica soluzione ai bisogni abitativi del ricorrente l'acquisto di un immobile, né il ricorrente produce alcun elemento da cui si possa inferire che il prezzo dell'immobile eccedesse quanto sarebbe stato pagato in condizioni a suo parere regolari.

Ritengo pertanto che anche queste due domande debbano essere respinte.

D — *Il risarcimento del danno morale*

24. Il signor Bauer chiede infine alla Corte di condannare la Commissione al pagamento di 10 000 ECU a titolo di risarcimento del danno morale.

In particolare, secondo un'interpretazione corretta del ricorso, il signor Bauer chiede, oltre all'eventuale risarcimento dovuto, l'attribuzione di una riparazione pecuniaria per danno morale, sostenendo genericamente che la disdetta del contratto di locazione da parte della Commissione e l'ostinazione di questa nel richiedere il rilascio dell'appartamento

hanno influito negativamente sulle sue condizioni psichiche. Egli non offre tuttavia alcun motivo di prova, riservandosi soltanto di produrre attestazioni mediche se necessario. Quest'ultima riserva, tenuto conto anche del fatto che — previo espresso assenso delle parti — la fase orale non ha avuto luogo, non può supplire al difetto di elementi di prova. Pertanto la domanda qui esaminata dev'essere respinta non solo perché indeterminata ma anche perché non provata.

V — Sulle spese

25. Ai sensi dell'art. 69, n. 3, primo comma, del regolamento di procedura, la Corte può decidere che ciascuna parte sopporti le proprie spese in caso di soccombenza parziale. Poiché il ricorrente è rimasto parzialmente soccombente, ciascuna delle parti dovrebbe sopportare le proprie spese.

VI — Conclusione

26. Per tutte le ragioni innanzi esposte propongo alla Corte di:

«1) dichiarare l'illegittimità della disdetta del contratto di locazione da parte della Commissione;

2) respingere per il resto le domande del ricorrente;

3) disporre che ciascuna delle parti sopporti le proprie spese».