# SENTENZA DELLA CORTE (Seconda Sezione)
28 gennaio 1992 *

Nei procedimenti riuniti C-330/90 e C-331/90,

aventi ad oggetto le domande di pronuncia pregiudiziale proposte alla Corte, a norma dell'art. 177 del Trattato CEE, dal Juzgado de lo Penal n. 4 di Alicante (Spagna), nelle cause penali dinanzi ad esso promosse a carico di

**Angel López Brea** (procedimento C-330/90),

e

**Carlos Hidalgo Palacios** (procedimento C-331/90),

domande vertenti sull'interpretazione della direttiva del Consiglio 12 gennaio 1967, n. 67/43/CEE, relativa all'attuazione della libertà di stabilimento e della libera prestazione dei servizi per le attività non salariate attinenti: 1. al settore degli « Affari immobiliari (escluso 6401) » (Gruppo ex 640 CITI), 2. al settore di taluni « Servizi forniti alle imprese non classificati altrove » (Gruppo 839 CITI) (GU 1967, 10, pag. 140),

LA CORTE (Seconda Sezione),

composta dai signori F. A. Schockweiler, presidente di sezione, G. F. Mancini, e J. L. Murray, giudici,

avvocato generale: F. G. Jacobs
cancelliere: D. Louterman, amministratore principale

viste le osservazioni scritte presentate:

— per il Ministerio fiscal, dal sig. Ricardo Cabedo, Fiscal Jefe di Alicante,

* Lingua processuale: lo spagnolo.

— per il Colegio oficial de agentes de la propiedad inmobiliaria di Alicante, dall'avv. Jorge Jordana de Pozas Fuentes, del foro di Madrid,

— per la Commissione delle Comunità europee, dai sigg. Étienne Lasnet, consigliere giuridico, e Daniel Calleja, membro del servizio giuridico, in qualità di agenti,

vista la relazione d'udienza,

sentite, all'udienza del 12 novembre 1991, le osservazioni orali degli imputati nelle cause principali, rappresentati dall'avv. D. M. Gómez Robles, del Colegio oficial de agentes de la propiedad inmobiliaria, del governo spagnolo, rappresentato dalla sig.ra Gloria Calvo Díaz, in qualità d'agente, e della Commissione,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza del 13 dicembre 1991,

ha pronunciato la seguente

## Sentenza

1 Con ordinanze 11 settembre e 11 ottobre 1990, pervenute nella cancelleria il 25 ottobre successivo, il Juzgado de lo Penal n. 4 di Alicante ha sottoposto alla Corte, a norma dell'art. 177 del Trattato CEE, due questioni pregiudiziali vertenti sull'interpretazione della direttiva del Consiglio 12 gennaio 1967, 67/43/CEE, relativa all'attuazione della libertà di stabilimento e della libera prestazione dei servizi per le attività non salariate attinenti: 1. al settore degli « Affari immobiliari (escluso 6401) » (Gruppo ex 640 CITI), 2. al settore di taluni « Servizi forniti alle imprese non classificati altrove » (Gruppo 839 CITI) (GU 1967, 10, pag. 140).

2 Tali questioni sono state sollevate nell'ambito di un'azione penale promossa dal Ministerio fiscal nei confronti dei sigg. Angel López Brea e Carlos Hidalgo Pala-

cios, cittadini spagnoli, domiciliati in Spagna, stabilitisi ad Alicante come agenti immobiliari senza essere in possesso delle qualifiche professionali e delle abilitazioni prescritte.

3 Investito dell'azione penale intrapresa dal Ministerio fiscal a carico dei sigg. Angel López Brea e Carlos Hidalgo Palacios, per esercizio abusivo di professione, ai sensi dell'art. 321 del codice penale spagnolo, il Juzgado de lo Penal di Alicante ha sospeso il procedimento fintantoché la Corte non si sia pronunciata, in via pregiudiziale, sulle questioni seguenti:

« 1) Se l'art. 1 del decreto 4 dicembre 1969, in combinato disposto con il regio decreto n. 1464/88, ai cui sensi l'attività di mediatore e di sensale per l'acquisto, la vendita e la permuta di proprietà rurali ed urbane, la concessione di mutui ipotecari su queste proprietà, la stipula di contratti di affitto, di fondi rustici e di immobili urbani, la cessione e il trasferimento dei relativi contratti, nonché per consulenze sul valore di questi beni in caso di vendita, cessione o trasferimento, è riservata agli agenti immobiliari, sia compatibile con le disposizioni degli artt. 2, 3 e 5 della direttiva 67/43/CEE del Consiglio. Se, inoltre, dopo l'entrata in vigore di questa direttiva, gli Stati membri possano, nel settore immobiliare di cui trattasi, riservare il diritto esclusivo di esercitare l'attività sopra descritta ad una categoria professionale determinata.

2) Se uno Stato membro possa limitare, o addirittura escludere, in un modo o nell'altro, l'attuazione della direttiva suddetta ».

4 Per una più ampia illustrazione degli antefatti delle cause principali, dello svolgimento del procedimento e delle osservazioni scritte presentate alla Corte, si fa rinvio alla relazione d'udienza. Questi elementi del fascicolo sono richiamati solo nella misura necessaria alla comprensione del ragionamento della Corte.

5 Si deve anzitutto ricordare che, secondo la costante giurisprudenza della Corte, questa, nell'ambito d'applicazione dell'art. 177 del Trattato CEE, non è compe-

tente a statuire sulla compatibilità di una norma nazionale con il diritto comunitario. La Corte può tuttavia, tenendo conto dei dati forniti dal giudice nazionale, ricavare dal testo delle questioni da questo formulate gli elementi attinenti all'interpretazione del diritto comunitario onde consentire a detto giudice di risolvere il problema giuridico sottopostogli (v., in particolare, sentenza 11 giugno 1987, causa 14/86, Pretore di Salò/X, Racc. pag. 2545).

6 Ciò premesso, la prima questione va intesa nel senso che il giudice nazionale mira a sapere se il diritto comunitario, in particolare le norme del Trattato relative alla libertà di stabilimento e la direttiva 67/43, si opponga ad una disciplina nazionale che riserva l'esercizio di talune attività connesse agli affari immobiliari a soggetti legalmente abilitati ad esercitare l'attività autonoma di agente immobiliare.

7 Sul punto, giova preliminarmente ricordare che, secondo una giurisprudenza costante della Corte, le disposizioni del Trattato relative alla libera circolazione delle persone non possono essere applicate ad attività in cui tutti gli elementi siano circoscritti all'interno di un unico Stato membro (v., per esempio, sentenza 23 aprile 1991, causa C-41/90, Höfner e Elser, Racc. pag. I-1979).

8 Orbene, emerge dai fatti accertati dal giudice nazionale nelle due ordinanze di rinvio che le fattispecie sulle quali vertono le cause principali riguardano cittadini spagnoli che esercitano in Spagna attività di agente immobiliare, e che non sostengono di aver conseguito in un altro Stato membro le qualifiche professionali prescritte per l'esercizio di tali attività.

9 Situazioni di tal genere non presentano pertanto nessun elemento di collegamento con una qualsiasi delle situazioni considerate dal diritto comunitario, per modo che le norme del Trattato relative alla libertà di stabilimento non operano in relazione ad esse.

10 Ciò posto, è necessario esaminare la portata della già citata direttiva 67/43, per accertare se essa contenga disposizioni di armonizzazione applicabili anche a situazioni puramente interne, come quelle su cui vertono le cause principali.

11 Occorre rilevare, al riguardo, che, ai termini dell'art. 1 della suddetta direttiva, gli Stati membri aboliscono, a favore delle persone fisiche e delle società di cui al titolo I dei programmi generali per la soppressione delle restrizioni alla libertà di stabilimento e alla libera prestazione dei servizi (GU 1962, 2, pagg. 32 e 36), le restrizioni di cui al titolo III di detti programmi, per quanto riguarda l'accesso alle attività di cui agli artt. 2 e 3 ed il loro esercizio.

12 Gli artt. 2 e 3 della direttiva precisano al n. 1 che le disposizioni della medesima si applicano alle attività autonome relative alle operazioni immobiliari, di cui all'allegato I del citato programma generale per la soppressione delle restrizioni alla libertà di stabilimento nonché alle attività autonome che rientrano nel settore dei « servizi forniti alle imprese non classificati altrove », indicati nel medesimo allegato.

13 Dall'esame dei programmi generali per la soppressione delle restrizioni alla libertà di stabilimento ed alla libera prestazione dei servizi, soprammenzionati, si desume che le restrizioni da essi contemplate consistono essenzialmente in misure interne che creano una discriminazione, diretta o indiretta, tra i cittadini e le persone che hanno la nazionalità di altri Stati membri.

14 Quest'interpretazione della direttiva 67/43 è peraltro confermata dalla lettera dell'art. 5, n. 1, secondo cui gli Stati membri sopprimono le restrizioni che, in particolare:

a) impediscono ai beneficiari di stabilirsi nel paese ospitante o di prestarvi i servizi alle medesime condizioni e con i medesimi diritti riservati ai cittadini;

b) risultano da una prassi amministrativa che si risolve per i beneficiari in un trattamento discriminatorio rispetto ai cittadini.

15 Si deve quindi concludere che la direttiva 67/43 si limita a prescrivere l'eliminazione di qualsiasi discriminazione, diretta o indiretta, basata sulla nazionalità, e non è intesa all'armonizzazione delle condizioni stabilite dalle normative nazionali per l'accesso all'attività autonoma di agente immobiliare o per il suo esercizio.

16 Occorre pertanto risolvere la prima questione, nei termini in cui è stata riformulata dalla Corte, nel senso che la direttiva 67/43 non osta ad una disciplina nazionale che riservi l'esercizio di determinate attività nel settore degli affari immobiliari a soggetti legalmente abilitati all'esercizio dell'attività di agente immobiliare.

17 Tenuto conto di questa soluzione, non appare necessario risolvere la seconda questione posta dal giudice di rinvio.

**Sulle spese**

18 Le spese sostenute dalla Commissione delle Comunità europee, che ha presentato osservazioni alla Corte, non possono dar luogo a rifusione. Nei confronti delle parti nelle cause principali il presente procedimento costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi pronunciarsi sulla spese.

Per questi motivi,

LA CORTE (Seconda Sezione),

pronunciandosi sulle questioni sottopostele dal Juzgado de lo Penal di Alicante con ordinanze 11 settembre e 11 ottobre 1990, dichiara:

**La direttiva del Consiglio 12 gennaio 1967, 67/43/CEE, relativa all'attuazione della libertà di stabilimento e della libera prestazione dei servizi per le attività autonome attinenti: 1. al settore « Affari immobiliari (escluso 6401) » (Gruppo ex 640 CITI), 2. al settore di taluni « Servizi forniti alle imprese non classificati altrove » (Gruppo 839 CITI), non osta ad una disciplina nazionale che riservi l'esercizio di determinate attività nel settore degli affari immobiliari a soggetti legalmente abilitati all'esercizio dell'attività di agente immobiliare.**

Schockweiler Mancini Murray

Così deciso e pronunciato a Lussemburgo il 28 gennaio 1992.

Il cancelliere

J.-G. Giraud

Il presidente della Seconda Sezione

F. A. Schockweiler