SENTENZA DELLA CORTE (Seconda Sezione)
11 ottobre 2007 *

Nel procedimento C-117/06,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'art. 234 CE, dal Kammergericht Berlin (Germania), con decisione 21 febbraio 2006, pervenuta in cancelleria il 1° marzo 2006, nella causa promossa da

Gerda Möllendorf,

Christiane Möllendorf-Niehuus,

LA CORTE (Seconda Sezione),

composta dal sig. C.W.A. Timmermans (relatore), presidente di sezione, dai sigg. L. Bay Larsen, K. Schiemann, P. Kūris e J.-C. Bonichot, giudici,

avvocato generale: sig. P. Mengozzi
cancelliere: sig. J. Swedenborg, amministratore

* Lingua processuale: il tedesco.

vista la fase scritta del procedimento e in seguito alla trattazione orale dell'8 marzo 2007,

considerate le osservazioni presentate:

— per le sig.re Möllendorf e Möllendorf-Niehuus, dal sig. K. Alich, Notar;

— per il governo tedesco, dalla sig.ra C. Schulze-Bahr, nonché dai sigg. M. Lumma e A. Dittrich, in qualità di agenti;

— per il governo italiano, dal sig. I.M. Braguglia, in qualità di agente, assistito dal sig. G. Aiello, avvocato dello Stato;

— per la Commissione delle Comunità europee, dai sigg. F. Hoffmeister e A. Manville, in qualità di agenti,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza dell'8 maggio 2007,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione degli artt. 2, n. 3, e 4, n. 1, del regolamento (CE) del Consiglio 27 maggio 2002, n. 881, che impone

specifiche misure restrittive nei confronti di determinate persone ed entità associate a Osama bin Laden, alla rete Al-Qaeda e ai Talibani e abroga il regolamento (CE) del Consiglio n. 467/2001 che vieta l'esportazione di talune merci e servizi in Afghanistan, inasprisce il divieto dei voli e estende il congelamento dei capitali e delle altre risorse finanziarie nei confronti dei Talibani dell'Afghanistan (GU L 139, pag. 9), come modificato dal regolamento (CE) del Consiglio 27 marzo 2003, n. 561 (GU L 82, pag. 1, in prosieguo: il «regolamento n. 881/2002»).

2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di un ricorso intentato dalle sig. re Möllendorf e Möllendorf-Niehuus (in prosieguo: le «venditrici») avverso una decisione del Grundbuchamt (ufficio del registro fondiario) che ha respinto la loro domanda di trascrizione nel registro fondiario del trasferimento di un bene immobile in esecuzione di un atto notarile di vendita.

Contesto normativo

Le risoluzioni del Consiglio di sicurezza delle Nazioni Unite

3 Il 16 gennaio 2002 il Consiglio di sicurezza delle Nazioni Unite (in prosieguo: il «Consiglio di sicurezza») ha adottato la risoluzione 1390 (2002), che stabilisce le misure da applicare contro Osama bin Laden, i membri dell'organizzazione Al-Qaeda e i Talibani ed altri individui, gruppi, imprese ed entità ad essi associati, iscritti nell'elenco redatto in esecuzione delle risoluzioni del detto Consiglio 1267 (1999) e 1333 (2000).

4 Ai sensi del paragrafo 2, lett. a), della risoluzione 1390 (2002):

Il Consiglio di sicurezza «*[d]ecide* che tutti gli Stati devono adottare le seguenti misure nei confronti di Osama bin Laden, dei membri dell'organizzazione Al-Qaeda, dei Talibani e di altri individui, gruppi, imprese ed entità ad essi associati iscritti nell'elenco redatto in esecuzione delle risoluzioni 1267 (1999) e 1333 (2000), che deve essere aggiornato periodicamente dal Comitato creato in esecuzione del paragrafo 6 della risoluzione 1267 (1999), di seguito denominato 'il [comitato delle sanzioni]':

a) Congelare senza ritardo i fondi e altre attività finanziarie o risorse economiche di queste persone, gruppi, imprese ed entità, inclusi i fondi che provengono da beni posseduti ovvero controllati, in modo diretto o indiretto, dagli stessi o da persone che agiscono per loro conto o su loro ordine, e assicurare che né tali fondi né altri fondi, attività finanziarie o risorse economiche siano resi disponibili, direttamente o indirettamente, a vantaggio di tali soggetti, da loro cittadini ovvero da una qualsiasi altra persona che si trovi sul loro territorio» .

5 Il 20 dicembre 2002 il Consiglio di sicurezza ha adottato la risoluzione 1452 (2002), allo scopo di agevolare il rispetto degli obblighi in materia di lotta al terrorismo. Il paragrafo 1 di tale risoluzione prevede un certo numero di deroghe ed eccezioni al congelamento dei fondi e delle risorse economiche imposto dalle risoluzioni 1267 (1999), 1333 (2000) e 1390 (2002), che potranno essere attuate dagli Stati per motivi umanitari, previa approvazione del comitato per le sanzioni.

6 Il paragrafo 2 della risoluzione 1452 (2002) così dispone:

Il Consiglio di sicurezza «*[d]ecide* che tutti gli Stati possono consentire che siano accreditati sui conti soggetti alle previsioni della lett. b) del paragrafo 4 della risoluzione 1267 (1999) e a quelle del paragrafo 1 e del paragrafo 2 lett. a) della risoluzione 1390 (2002):

a) Gli interessi o altri profitti dovuti su detti conti; o

b) I pagamenti dovuti nel quadro di contratti, accordi o obblighi precedenti alla data in cui tali conti sono stati assoggettati alle disposizioni delle risoluzioni 1267 (1999), 1333 (2000) o 1390 (2002),

a condizione che detti interessi, somme e versamenti rimangano assoggettati a tali previsioni».

7 Il 6 luglio 2004 il comitato per le sanzioni ha aggiunto il nome «Aqeel Abdulaziz Al-Aqil» all'elenco consolidato delle persone fisiche ed entità da assoggettare al congelamento dei capitali ai sensi delle risoluzioni 1267 (1999) e 1333 (2000).

La disciplina dell'Unione europea e della Comunità europea

8 Al fine di attuare la risoluzione 1390 (2002), il 27 maggio 2002 il Consiglio dell'Unione europea ha adottato la posizione comune 2002/402/PESC, concernente misure restrittive nei confronti di Osama bin Laden, dei membri dell'organizzazione Al-Qaeda e dei Talibani e di altri individui, gruppi, imprese ed entità ad essi associati e che abroga le posizioni comuni 96/746/PESC, 1999/727/PESC, 2001/154/PESC e 2001/771/PESC (GU L 139, pag. 4).

9 Come risulta in particolare dal suo quarto 'considerando', il regolamento n. 881/2002 è stato adottato, segnatamente, per dare esecuzione alla suddetta risoluzione 1390 (2002).

10 L'art. 1 di detto regolamento dispone:

«Ai fini del presente regolamento valgono le seguenti definizioni:

(...)

2) Per "risorse economiche" si intendono le disponibilità di qualsiasi tipo, tangibili o intangibili, mobili o immobili, che non siano fondi ma che possano essere utilizzati per ottenere fondi, beni o servizi.

(...)

4) Per "congelamento di risorse economiche" si intende il blocco preventivo della loro utilizzazione ai fini di ottenere fondi, beni o servizi in qualsiasi modo, compresi tra l'altro la vendita, l'affitto e le ipoteche».

11 Ai sensi dell'art. 2 del regolamento n. 881/2002:

«1. Tutti i fondi e le risorse economiche appartenenti a, o in possesso di, una persona fisica o giuridica, gruppo o entità designato dal comitato per le sanzioni ed elencato nell'allegato I sono congelati.

2. È vietato mettere direttamente o indirettamente fondi a disposizione di una persona fisica o giuridica, di un gruppo o di un'entità designati dal comitato per le sanzioni ed elencati nell'allegato I, o stanziarli a loro vantaggio.

3. È vietato mettere direttamente o indirettamente risorse economiche a disposizione di una persona fisica o giuridica, di un gruppo o di un'entità designati dal comitato per le sanzioni ed elencati nell'allegato I o destinarle a loro vantaggio, per impedire così facendo che la persona, il gruppo o l'entità in questione possa ottenere fondi, beni o servizi».

12 L'art. 4, n. 1, del detto regolamento prevede quanto segue:

«È vietato partecipare, consapevolmente e deliberatamente, ad attività aventi l'obiettivo o il risultato, diretto o indiretto, di aggirare l'articolo 2 o di promuovere le operazioni di cui all'articolo 3».

13 L'art. 7, n. 1, del regolamento n. 881/2002 autorizza la Commissione delle Comunità europee, segnatamente, «a emendare o integrare l'allegato I sulla base delle conclusioni del Consiglio di sicurezza (...) o del comitato per le sanzioni».

14 L'art. 9 dello stesso regolamento così dispone:

«Il presente regolamento si applica a prescindere dagli eventuali diritti o obblighi riconosciuti o imposti da qualsiasi accordo internazionale concluso, da qualsiasi contratto stipulato o da qualsiasi licenza o permesso concessi prima dell'entrata in vigore del presente regolamento».

15 L'allegato I del regolamento n. 881/2002 contiene l'«[e]lenco delle persone, dei gruppi e delle entità di cui all'articolo 2» dello stesso regolamento.

16 Considerando necessaria un'azione della Comunità per dare esecuzione alla risoluzione 1452 (2002), il Consiglio ha adottato, il 27 febbraio 2003, la posizione comune 2003/140/PESC, concernente deroghe alle misure restrittive imposte dalla posizione comune 2002/402/PESC (GU L 53, pag. 62).

17 Il quarto 'considerando' del regolamento n. 561/2003 precisa che, alla luce della risoluzione 1452 (2002), occorre modificare le misure imposte dalla Comunità.

18 L'art. 2 bis del regolamento n. 881/2002, disposizione aggiunta allo stesso dal regolamento n. 561/2003, contiene, al paragrafo 4, la seguente previsione:

«L'articolo 2, paragrafo 2, [del regolamento n. 881/2002] non si applica al versamento sui fondi congelati di:

a) interessi o altri profitti dovuti su detti conti;

b) pagamenti dovuti nel quadro di contratti, accordi o obblighi precedenti alla data in cui tali conti sono stati assoggettati alle disposizioni delle risoluzioni del Consiglio di sicurezza (...), cui è stata data attuazione successivamente tramite i regolamenti (CE) n. 337/2000, (CE) n. 467/2001 o il presente regolamento.

Gli interessi, gli altri profitti e i pagamenti in questione sono congelati come il conto sul quale sono versati».

19 Il 12 luglio 2004 la Commissione ha adottato il regolamento (CE) n. 1277/2004, recante trentasettesima modifica del regolamento (CE) n. 881/2002 (GU L 241, pag. 12).

20 Ai sensi dell'art. 1 e del punto 2 dell'allegato del regolamento n. 1277/2004, l'allegato I del regolamento n. 881/2002 è modificato nel senso che la voce «Aqeel Abulaziz Al-Aqil. Data di nascita: 29 aprile 1949» viene aggiunta all'elenco «Persone fisiche».

21 In conformità al suo art. 2, il regolamento n. 1277/2004 è entrato in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea*, vale a dire il 13 luglio 2004.

Causa principale e questioni pregiudiziali

22 Con atto notarile 19 dicembre 2000 è stato concluso un contratto di compravendita tra le venditrici, nella loro veste di socie di una società di diritto civile, e i sigg. Salem-Abdul Ghani El-Rafei, Kamal Rafehi e Ageel A. Al-Ageel (in prosieguo: gli «acquirenti»), anch'essi nella loro veste di soci di una società di diritto civile.

23 In forza di tale contratto, le venditrici hanno accettato di cedere a titolo oneroso agli acquirenti un terreno edificato di loro proprietà sito a Berlino, a fronte del pagamento, da parte di questi ultimi, di un prezzo di vendita pari a DEM 2 375 000.

24 Dal contratto di compravendita risulta altresì che le parti si sono accordate per il trasferimento della proprietà del bene immobile agli acquirenti e per la trascrizione del trasferimento stesso nel registro fondiario («Grundbuch»).

25 Questo stesso contratto prevede inoltre il deposito del prezzo di vendita su un conto a favore di terzi del notaio rogante (in prosieguo: il «notaio»), per poi essere corrisposto alle venditrici al momento della trascrizione a titolo provvisorio del trasferimento della proprietà nel registro fondiario, in attesa della trascrizione definitiva.

26 L'8 marzo 2001 è stata effettuata una trascrizione a titolo provvisorio del trasferimento di proprietà a favore degli acquirenti nel registro fondiario.

27 Con decisione 29 ottobre 2003 il Grundbuchamt presso l'Amtsgericht Lichtenberg (pretore di Lichtenberg) ha respinto la domanda di trascrizione definitiva del trasferimento di proprietà nel registro fondiario, presentata dal notaio il 22 gennaio 2003, in quanto taluni documenti, la cui produzione era stata richiesta con lettera 28 marzo 2003, non erano stati forniti nel termine impartito.

28 Il 9 dicembre 2004 il notaio ha nuovamente richiesto la trascrizione definitiva nel registro fondiario del trasferimento di proprietà in favore degli acquirenti in forza dell'atto notarile 19 dicembre 2000.

29 Con decisione 21 aprile 2005 il Grundbuchamt, dopo aver constatato che il nome di uno degli acquirenti era iscritto nell'elenco di cui all'allegato I del regolamento n. 881/2002, ha respinto tale domanda di trascrizione, fondandosi sugli artt. 2, n. 3, e 4, n. 1, di detto regolamento.

30 Il 3 maggio 2005 il notaio ha presentato ricorso avverso detta decisione dinanzi al Grundbuchamt, il quale, con decisione 11 maggio 2005, lo ha trasmesso d'ufficio al Landgericht Berlin (Tribunale circondariale di Berlino), il quale lo ha rigettato con ordinanza 27 settembre 2005.

31 Il 7 ottobre 2005 il notaio ha impugnato tale ordinanza dinanzi al Kammergericht Berlin (Corte d'appello di Berlino).

32 Il giudice del rinvio osserva che le venditrici affermano, in primo luogo, che gli artt. 2, n. 3, e 4, n. 1, del regolamento n. 881/2002, e in particolare i termini «mettere (...) a disposizione» e «destinarle a loro vantaggio», che figurano nella prima delle due disposizioni citate, devono essere interpretati nel senso che essi hanno

unicamente ad oggetto quei negozi giuridici nei quali la prestazione e la controprestazione non si trovano in un rapporto di equilibrio economico. Orbene, nella fattispecie, il prezzo di vendita del bene immobile convenuto tra le parti rappresenterebbe una somma significativa, che sarebbe peraltro già stata versata alle venditrici.

33 Dinanzi al Kammergericht Berlin queste ultime sostengono, in secondo luogo, che in caso di annullamento del contratto di compravendita gli acquirenti avrebbero diritto ad ottenere il rimborso del prezzo d'acquisto del bene immobile da parte delle venditrici, il che significherebbe mettere a disposizione degli acquirenti una somma equivalente a tale prezzo d'acquisto. Orbene, un tale risultato sarebbe contrario al settimo 'considerando' e all'art. 2, n. 1, del regolamento n. 881/2002.

34 Il giudice del rinvio illustra che, secondo il diritto tedesco, l'acquisto della proprietà di un bene immobile non si produce direttamente in forza della conclusione di un contratto di compravendita per atto notarile tra un venditore e un compratore, ma necessita inoltre, per acquisire efficacia, della conclusione di un accordo tra le due parti avente ad oggetto il trasferimento di proprietà, conformemente all'art. 925 del codice civile (Bürgerliches Gesetzbuch; in prosieguo: il «BGB»), nonché della trascrizione di tale trasferimento nel registro fondiario a norma dell'art. 873 del BGB.

35 Detto giudice rileva inoltre che, secondo il diritto tedesco, quando sussiste una limitazione al potere di disporre di un bene — come accade nella causa principale in ragione dell'obbligo di congelamento dei fondi divenuto applicabile ad uno degli acquirenti — e tale limitazione interviene dopo la conclusione sia del contratto di compravendita per atto notarile, sia dell'accordo sul trasferimento della proprietà, ma prima della domanda di trascrizione di tale trasferimento nel registro fondiario, il Grundbuchamt è tenuto, in linea di principio, a tenerne conto.

36 Il Kammergericht Berlin aggiunge che l'ostacolo giuridico alla trascrizione del trasferimento di proprietà nel registro fondiario osta all'esecuzione del contratto di compravendita, cosicché le venditrici sono tenute a rimborsare il prezzo di vendita agli acquirenti, in forza degli artt. 275 e 323 del BGB.

37 Si pone tuttavia la questione se un simile rimborso sia compatibile con il divieto di cui all'art. 2, n. 2, del regolamento n. 881/2002.

38 In un'ordinanza integrativa datata 23 febbraio 2006 il giudice del rinvio rileva che dagli artt. 2, nn. 1-3, e 4, n. 1, del detto regolamento non discende che si possa imporre al venditore la costituzione di un deposito corrispondente all'importo del prezzo di vendita del bene in questione, qualora il venditore medesimo non abbia avuto conoscenza delle sanzioni gravanti sul compratore al momento della conclusione del contratto di compravendita o della percezione dell'importo della transazione.

39 In questa stessa ordinanza, il giudice del rinvio sottolinea l'esistenza di dubbi in ordine alla questione se, in caso di pluralità di acquirenti oppure, come nella causa principale, di loro aggregazione in una società di diritto civile, il diritto alla restituzione del prezzo di vendita debba essere congelato integralmente oppure soltanto fino a concorrenza della quota detenuta dall'acquirente interessato dalle misure restrittive.

40 Alla luce di quanto sopra, il Kammergericht Berlin, ritenendo che la soluzione della controversia di cui è stato investito dipenda dall'interpretazione del regolamento n. 881/2002, ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se le disposizioni di cui agli artt. 2, n. 3, e 4, n. 1, del regolamento [...] n. 881/2002 [...] vietino l'accordo per il trasferimento della proprietà di un immobile, concluso in adempimento di un contratto di compravendita, a favore di una persona fisica menzionata nell'allegato I di detto regolamento.

2) In caso di soluzione affermativa della prima questione: se il regolamento [...] n. 881/2002 vieti la trascrizione nel registro fondiario, necessaria per il trasferimento della proprietà dell'immobile, anche nel caso in cui il sottostante contratto di compravendita sia stato concluso prima della pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale delle Comunità europee* del provvedimento restrittivo dei poteri dispositivi e le parti si siano vincolate al trasferimento della proprietà con accordo precedente tale pubblicazione, ed il prezzo di acquisto che in base al contratto la persona fisica menzionata all'allegato I del regolamento deve pagare quale acquirente sia stato, prima della data di pubblicazione suddetta,

a) depositato su un conto notarile a favore di terzi, oppure

b) pagato al venditore».

Sulle questioni pregiudiziali

41 Con le sue due questioni, che devono essere esaminate congiuntamente, il giudice del rinvio chiede in sostanza se gli artt. 2, n. 3, e 4, n. 1, del regolamento n. 881/2002 debbano essere interpretati nel senso che, in una situazione in cui sia il contratto di compravendita di un bene immobile che l'accordo sul trasferimento della proprietà di tale bene sono stati conclusi prima della data di iscrizione dell'acquirente nell'elenco di cui all'allegato I di detto regolamento, e in cui il prezzo di vendita è

stato del pari pagato prima di tale data, le disposizioni sopra citate vietino la trascrizione definitiva, in esecuzione del contratto suddetto, del trasferimento della proprietà nel registro fondiario, successivamente a tale data.

42 Anzitutto, deve osservarsi che l'esame di tali questioni va svolto unicamente alla luce dell'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002.

43 Infatti, come rileva l'avvocato generale al paragrafo 62 delle sue conclusioni, la decisione di rinvio non contiene alcuna indicazione che permetta di comprendere per quale ragione l'art. 4, n. 1, di detto regolamento, che riguarda l'ipotesi di un aggiramento dell'art. 2 di quest'ultimo, potrebbe essere rilevante in una fattispecie come quella di cui alla causa principale.

44 Come osservato dalla Commissione, senza essere contraddetta sul punto, la circostanza che gli acquirenti abbiano concluso il contratto di compravendita in questione nella loro veste di soci di una società di diritto civile non comporta un tale rischio di aggiramento dato che, ove dovesse essere autorizzata la trascrizione definitiva del trasferimento di proprietà nel registro fondiario, nello stesso dovrebbero figurare i nomi di tutti i soci, compreso quello della persona iscritta nell'elenco di cui all'allegato I del regolamento n. 881/2002.

45 Nella fattispecie, occorre essenzialmente chiarire se, in circostanze quali quelle della causa principale, la trascrizione definitiva del trasferimento di proprietà nel registro fondiario significhi mettere una risorsa economica direttamente o indirettamente a disposizione di persone fisiche o giuridiche, di gruppi o di entità designati dal comitato per le sanzioni ed elencati nell'allegato I del regolamento n. 881/2002,

permettendo loro in tal modo di ottenere fondi, beni o servizi, ai sensi dell'art. 2, n. 3, di tale regolamento.

46 A questo proposito, si deve anzitutto constatare che il bene oggetto della causa principale, un bene immobile edificato, costituisce una risorsa economica ai sensi dell'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002, poiché un bene siffatto è chiaramente ricompreso nella definizione del concetto di «risorse economiche», di cui all'art. 1, punto 2, di detto regolamento, in quanto bene materiale immobile, che non ha natura di fondo economico, ma che può essere utilizzato per ottenere fondi, beni o servizi.

47 Risulta inoltre dalla decisione di rinvio che uno dei tre acquirenti è una persona fisica iscritta sia nell'elenco redatto dal comitato delle sanzioni, sia in quello di cui all'allegato I del regolamento n. 881/2002.

48 Di conseguenza, rimane unicamente da chiarire se la trascrizione definitiva del trasferimento di proprietà dell'immobile in questione nel registro fondiario costituisca un atto che equivale a «mettere direttamente o indirettamente fondi a disposizione» della persona fisica iscritta nei suddetti elenchi, di modo che questa «possa ottenere fondi, beni o servizi», ai sensi dell'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002.

49 Orbene, nella formulazione della disposizione citata nulla consente di supporre che essa non si applichi, come sostengono le venditrici, all'ottenimento di risorse economiche in un peculiare contesto quale quello di cui alla causa principale, vale a dire quello di una transazione contraddistinta da un equilibrio economico tra la prestazione e la controprestazione.

50 Al contrario, il divieto di cui al suddetto art. 2, n. 3, è espresso in termini di particolare ampiezza, come testimonia l'uso delle locuzioni «direttamente o indirettamente».

51 Del pari, l'espressione «mettere [...] a disposizione» ha un'ampia accezione, che non si riferisce ad una specifica qualificazione giuridica, ma ricomprende ogni atto il cui compimento sia necessario, in forza del diritto nazionale applicabile, per consentire a una persona di ottenere effettivamente il potere di disporre pienamente del bene di cui trattasi.

52 Deve rilevarsi che la trascrizione definitiva del trasferimento della proprietà di un bene nel registro fondiario costituisce un atto di tal genere, poiché è pacifico che, nel diritto tedesco, è solo in seguito a un tale atto che l'acquirente ha il potere non soltanto di ipotecare, ma anche e soprattutto di vendere il bene immobile di cui ha in tal modo acquisito la proprietà.

53 Sono, del resto, proprio atti di tale natura che l'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002 intende proibire, dal momento che essi consentono ad una persona iscritta nell'elenco di cui all'allegato I di tale regolamento di ottenere fondi, beni o servizi.

54 È importante aggiungere che, ai fini dell'interpretazione del regolamento n. 881/2002, si deve egualmente considerare il testo e l'oggetto della risoluzione 1390 (2002) cui il suddetto regolamento, ai termini del suo quarto 'considerando', intende dare esecuzione (v., in tal senso, sentenze 30 luglio 1996, causa C-84/95, Bosphorus, Racc. pag. I-3953, punti 13 e 14, nonché 9 marzo 2006, causa C-371/03, Aulinger, Racc. pag. I-2207, punto 30).

55 Orbene, ai sensi del paragrafo 2, lett. a), della risoluzione 1390 (2002), gli Stati devono «assicurarsi che né tali fondi, né altri fondi [appartenenti a persone, gruppi, imprese ed entità associate inclusi nell'elenco redatto in esecuzione delle risoluzioni 1267 (1999) e 1333 (2000)], attività finanziarie o risorse economiche siano resi disponibili, direttamente o indirettamente, per i fini da questi perseguiti, da loro cittadini o da persone che si trovino nel loro territorio».

56 La formulazione ampia e inequivoca di tale disposizione conferma che l'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002 si applica ad ogni caso in cui sia messa a disposizione una risorsa economica, e dunque anche ad un atto, come quello di cui alla causa principale, che consegue all'esecuzione di un contratto sinallagmatico, per il quale il consenso è stato prestato in cambio del pagamento di una contropartita economica.

57 Non si può negare, infine, che l'applicazione nella causa principale del divieto di cui all'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002, laddove colpisce una persona ritenuta associata a Osama bin Laden, alla rete Al-Qaeda o ai Talibani, che concorre al finanziamento di attività terroristiche, o le organizza, le facilita, le prepara, le esegue o le sostiene, è conforme all'obiettivo delle sanzioni previste dalla risoluzione 1390 (2002), quale enunciato, in particolare, dai commi terzo e nono del preambolo e dal paragrafo 4 di quest'ultima, consistente nel combattere e sradicare il terrorismo internazionale, segnatamente eliminando le reti terroristiche internazionali e le relative risorse finanziarie.

58 Del resto, come afferma correttamente il governo tedesco, se si dovesse accogliere la tesi sostenuta dalle venditrici, sarebbe necessario determinare, per ogni fattispecie, se vi sia un'effettiva equivalenza economica tra le prestazioni convenute. Una simile tesi comporterebbe concreti rischi di elusione del divieto in questione e darebbe luogo a complessi problemi applicativi per gli Stati membri.

59 Come affermato da questo stesso governo, anche se nella causa principale sussistesse un tale equilibrio economico, non si potrebbe escludere che il bene ottenuto dalla persona indicata nell'elenco di cui all'allegato I del regolamento n. 881/2002 offra migliori opportunità di valorizzazione, ad esempio una maggiore facilità di scambio o, come ha rilevato l'avvocato generale al paragrafo 72 delle sue conclusioni, la possibilità di ricavare, con un atto ulteriore di disposizione del bene, somme maggiori di quelle spese per il suo acquisto.

60 In forza di quanto precede, si deve concludere che un'operazione come la trascrizione definitiva del trasferimento di proprietà di un bene immobile nel registro fondiario è vietata, in forza dell'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002, in quanto comporterebbe, ove consentita, la messa a disposizione di una risorsa economica a favore di una persona iscritta nell'elenco di cui all'allegato I del detto regolamento, il che consentirebbe a quest'ultima di ottenere fondi, beni o servizi.

61 Tale conclusione non può essere inficiata, anzitutto, dalla circostanza che nella causa principale vari elementi relativi alla transazione immobiliare necessari, ai sensi del diritto tedesco applicabile, al trasferimento del diritto di proprietà di un bene immobile — in particolare la conclusione sia del contratto di compravendita che dell'accordo sul trasferimento della proprietà, così come, del resto, il pagamento del prezzo di vendita — erano già stati effettuati prima che il divieto in questione divenisse applicabile a uno degli acquirenti in seguito al suo inserimento nell'elenco suddetto.

62 In effetti, l'art. 9 del regolamento n. 881/2002 va interpretato nel senso che le misure previste da tale regolamento, tra cui il congelamento delle risorse economiche,

vietano altresì il compimento di atti esecutivi di contratti conclusi anteriormente all'entrata in vigore di detto regolamento, come la trascrizione definitiva del trasferimento di proprietà nel registro fondiario.

63 Come ha osservato l'avvocato generale al paragrafo 78 delle sue conclusioni, una tale applicazione immediata delle misure suddette è inoltre coerente con l'obiettivo perseguito dal regolamento n. 881/2002, che è quello di impedire immediatamente ai soggetti associati ad Osama bin Laden, alla rete Al-Qaeda e ai Talibani di disporre di qualsiasi risorsa finanziaria ed economica, al fine di impedire il finanziamento di attività terroristiche, obiettivo questo che non potrebbe essere perseguito altrettanto efficacemente ove si consentisse a tali soggetti di portare a compimento transazioni concluse prima della loro iscrizione nell'elenco di cui all'allegato I del citato regolamento.

64 L'applicazione immediata delle disposizioni del regolamento n. 881/2002 è, del resto, avvalorata dalla circostanza che la disciplina comunitaria non prevede eccezioni che permettano, dopo l'entrata in vigore del regolamento, di porre in essere un atto esecutivo di un contratto, concluso anteriormente a tale data, quale ad esempio, come nella causa principale, la trascrizione definitiva del trasferimento di proprietà nel registro fondiario. Un tale atto comporta, come si è già sottolineato, la messa a disposizione del bene in questione, ai sensi dell'art. 2, n. 3, del suddetto regolamento.

65 A tale proposito si deve rilevare che l'art. 2 bis, n. 4, lett. b), del regolamento n. 881/2002, riprendendo alla lettera il contenuto del paragrafo 2 della risoluzione 1452 (2002), prevede un'eccezione al divieto di cui all'art. 2, n. 2, dello stesso regolamento, relativamente al versamento sui fondi congelati dei pagamenti dovuti nel quadro di contratti, accordi o obblighi precedenti alla data in cui tali conti sono stati assoggettati alle disposizioni delle risoluzioni del Consiglio di sicurezza, cui è

stata data attuazione, segnatamente, col regolamento citato, in quanto tali pagamenti debbono essere del pari congelati, come il conto sul quale sono versati.

66 Tuttavia, un'eccezione del genere non è prevista dalla disciplina comunitaria con riferimento al divieto sancito dall'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002, relativo alla messa a disposizione di risorse economiche come quelle di cui trattasi nella causa principale. Una tale eccezione non si trova del resto neppure nelle pertinenti risoluzioni del Consiglio di sicurezza.

67 Inoltre, la conclusione relativa all'applicabilità del divieto di cui all'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002 in un caso come quello di cui alla causa principale non può neppure essere messa in discussione in ragione delle difficoltà che genererebbe, secondo il giudice del rinvio, il fatto di non poter procedere alla trascrizione definitiva nel registro fondiario del trasferimento di proprietà del bene immobile di cui trattasi.

68 Come rilevato dal giudice del rinvio, dal diritto nazionale applicabile discende che, poiché l'assenza di una tale trascrizione osta all'esecuzione del contratto di compravendita, le venditrici sono conseguentemente tenute a rimborsare agli acquirenti il prezzo di vendita del bene immobile acquistato da questi ultimi. Sorgerebbe tuttavia la questione della compatibilità di un tale rimborso con il divieto di cui all'art. 2, n. 2, del regolamento n. 881/2002.

69 A tal proposito va rilevato che, nel caso in cui sorgesse una tale difficoltà, essa, derivando dalle conseguenze che discendono, con riferimento al diritto nazionale, dall'applicazione dell'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002, non potrebbe in alcun

caso incidere sulla soluzione da fornire alla questione se, in diritto comunitario, il divieto previsto da tale disposizione si applichi ad un caso come quello in esame nella causa principale.

70 In ogni caso, il rimborso del prezzo di vendita del bene in questione, previsto dal diritto nazionale, sembra essere consentito in base all'art. 2 bis, n. 4, lett. b), del regolamento n. 881/2002. Tale norma prevede infatti un'eccezione al divieto di cui all'art. 2, n. 2, dello stesso regolamento, laddove siano soddisfatte le condizioni di applicabilità dell'eccezione stessa, tra cui vi è il congelamento dei fondi rimborsati.

71 Inoltre, quanto alla questione se, in caso di una pluralità di acquirenti e, in particolare, della loro aggregazione in una società di diritto civile, il rimborso del prezzo di vendita del bene in parola debba essere congelato integralmente o solo fino a concorrenza della quota detenuta dall'acquirente colpito dalle misure restrittive, si deve constatare che si tratta, del pari, di una questione relativa all'esecuzione, con riferimento al diritto nazionale, del divieto di cui all'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002.

72 Orbene, come è già stato stabilito al punto 69 della presente sentenza, una questione siffatta, che concerne la portata delle norme giuridiche nazionali relative alle conseguenze dell'applicazione del divieto suddetto, non può incidere sull'interpretazione che la Corte è chiamata a fornire del summenzionato art. 2, n. 3.

73 In merito va rilevato che, conformemente all'art. 8 del regolamento n. 881/2002, la Commissione e gli Stati membri s'informano, in particolare, sui problemi relativi all'attuazione di tale regolamento.

74 Infine, all'udienza le venditrici ed il notaio hanno sostenuto che l'applicazione del divieto di cui all'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002 nella controversia di cui è investito il giudice del rinvio sarebbe incompatibile con il diritto fondamentale dei proprietari di disporre dei loro beni.

75 A tal proposito, si deve rilevare che non si tratta, nella fattispecie, di un pregiudizio asseritamente sproporzionato al diritto di proprietà di una persona inserita nell'elenco di cui all'allegato I del regolamento n. 881/2002, derivante dall'imposizione, da parte di detto regolamento, di misure restrittive nei confronti di quella persona.

76 L'asserito pregiudizio al diritto di proprietà riguarda taluni effetti indiretti sul diritto di proprietà di persone diverse da quelle iscritte nell'elenco suddetto, conseguenti all'obbligo di rimborso che deriverebbe, se del caso, in forza del diritto nazionale applicabile, dall'impossibilità di procedere alla trascrizione definitiva nel registro fondiario del trasferimento di proprietà di un bene immobile, in applicazione dell'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002.

77 Pertanto, la questione se, in considerazione delle peculiarità della causa principale, un tale obbligo di rimborso rappresenti un pregiudizio asseritamente sproporzionato al diritto di proprietà non può influire in alcun modo su quella dell'applicabilità dell'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002 ad una situazione come quella di cui alla causa principale. Ne consegue che tale questione riguarda il diritto nazionale e non va dunque affrontata nell'ambito della presente domanda di decisione pregiudiziale.

78 Tuttavia, per quanto riguarda l'applicazione del regolamento n. 881/2002, è opportuno peraltro rammentare che, come risulta da costante giurisprudenza, i precetti inerenti alla tutela dei diritti fondamentali nell'ordinamento giuridico

comunitario vincolano anche gli Stati membri anche quando questi danno esecuzione alle disposizioni comunitarie e, di conseguenza, gli Stati stessi sono tenuti, per quanto possibile, ad applicare tali discipline nel rispetto dei precetti sopra menzionati (v., in particolare, sentenza 10 luglio 2003, cause riunite C-20/00 e C-64/00, Booker Aquaculture e Hydro Seafood, Racc. pag. I-7411, punto 88, e giurisprudenza ivi citata).

79 Spetta dunque al giudice del rinvio valutare se, in considerazione delle peculiarità della causa principale, un eventuale rimborso delle somme percepite dalle venditrici rappresenti un pregiudizio sproporzionato al diritto di proprietà di queste ultime e, in tal caso, applicare la normativa nazionale in questione, per quanto possibile, nel rispetto dei detti precetti derivanti dal diritto comunitario.

80 Alla luce di quanto precede, occorre risolvere le questioni pregiudiziali proposte dichiarando che l'art. 2, n. 3, del regolamento n. 881/2002 deve essere interpretato nel senso che, in una situazione in cui tanto il contratto di compravendita di un bene immobile quanto l'accordo sul trasferimento della proprietà di tale bene siano stati conclusi prima della data di iscrizione dell'acquirente nell'elenco di cui all'allegato I di detto regolamento, e in cui il prezzo di vendita sia stato del pari pagato prima di tale data, la detta disposizione vieta la trascrizione definitiva, in esecuzione del contratto summenzionato, del trasferimento di proprietà nel registro fondiario successivamente a tale data.

Sulle spese

81 Nei confronti delle parti nella causa principale il presente procedimento costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Seconda Sezione) dichiara:

L'art. 2, n. 3, del regolamento (CE) del Consiglio 27 maggio 2002, n. 881, che impone specifiche misure restrittive nei confronti di determinate persone ed entità associate a Osama bin Laden, alla rete Al-Qaeda e ai Talibani e abroga il regolamento (CE) del Consiglio n. 467/2001 che vieta l'esportazione di talune merci e servizi in Afghanistan, inasprisce il divieto dei voli e estende il congelamento dei capitali e delle altre risorse finanziarie nei confronti dei Talibani dell'Afghanistan, come modificato dal regolamento (CE) del Consiglio 27 marzo 2003, n. 561, deve essere interpretato nel senso che, in una situazione in cui tanto il contratto di compravendita di un bene immobile quanto l'accordo sul trasferimento della proprietà di tale bene siano stati conclusi prima della data di iscrizione dell'acquirente nell'elenco di cui all'allegato I del detto regolamento n. 881/2002, come modificato dal regolamento n. 561/2003, e in cui il prezzo di vendita sia stato del pari pagato prima di tale data, la detta disposizione vieta la trascrizione definitiva, in esecuzione del contratto summenzionato, del trasferimento di proprietà nel registro fondiario successivamente a tale data.

Firme