

## CONCLUSIONI DELL'AVVOCATO GENERALE

MARCO DARMON

presentate il 10 dicembre 1991\*

*Signor Presidente,  
Signori Giudici,*

1. L'art. 16, n. 1, della Convenzione di Bruxelles<sup>1</sup> attribuisce, in materia di contratti di affitto di immobili, competenza esclusiva ai giudici dello Stato contraente in cui l'immobile si trova.
2. Tale disposizione è stata nuovamente sottoposta alla vostra interpretazione relativamente ad un contratto detto « di locazione di casa per le vacanze », con una questione pregiudiziale sottoposta dal Landgericht di Colonia.
3. Con un contratto in data 5 aprile 1989, formalmente qualificato come contratto di locazione, la ditta Euro-Relais di Colonia, organizzatore di viaggi, si è impegnata a mettere a disposizione della sig. ra Hacker, residente in tale città<sup>2</sup>, una casa per le vacanze, situata nei Paesi Bassi, di cui l'agenzia non era proprietaria. La locazione della casa, scelta su catalogo, era prevista per una durata di quindici giorni al prezzo di 1 520 DM. L'agenzia s'incaricava anche della prenotazione del traghetto che consentiva di raggiungere l'isola di Ameland.
4. Mentre la superficie della casa indicata sul catalogo era di 100 m<sup>2</sup>, la sua superficie effettiva era solo di 55 m<sup>2</sup>, secondo la sig. ra Hacker, il che costringeva quest'ultima a prendere in locazione sul posto una camera supplementare per un costo di 288 DM. Insoddisfatta delle condizioni di soggiorno, l'interessata abbreviava infine le sue vacanze.
5. Dinanzi all'Amtsgericht, e successivamente al Landgericht di Colonia, la sig. ra Hacker ha chiesto, a titolo di riduzione del prezzo del viaggio, la somma di 760 DM, a titolo di risarcimento danni, il prezzo della locazione supplementare e, come risarcimento per il mancato godimento delle vacanze, per essa stessa e suo marito, una somma di 3 046,35 DM.
6. Il Landgericht di Colonia chiede a questa Corte sostanzialmente:
  - 1) Se, in circostanze quali quelle della fattispecie, ci si trovi in presenza di un contratto di affitto ai sensi dell'art. 16, n. 1, della Convenzione;
  - 2) in caso affermativo, se l'art. 16, n. 1, si applichi anche per determinare il giudice competente a pronunciarsi su domande quali quelle sopra menzionate, presentate dall'attrice nella causa principale.

\* Lingua originale: il francese.

1 — Convenzione 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, in prosieguo: la « Convenzione », come modificata dalla convenzione 9 ottobre 1978 relativa all'adesione della Danimarca, dell'Irlanda e del Regno Unito a detta Convenzione (GU L 304, pag. 77).

2 — Nonché a sei persone che l'accompagnavano.

7. Codesta Corte è già stata chiamata tre volte a pronunciarsi sull'interpretazione della nozione di « contratti d'affitto di immobili » di cui all'art. 16, n. 1, della Convenzione. Codesta Corte ha accolto il principio di una *interpretazione autonoma*, partendo dalla Convenzione stessa, di tale nozione, senza rinvio al diritto che si applica in base alle norme di conflitto del giudice nazionale adito nella causa principale<sup>3</sup>.

8. Solo tale *uniformità di interpretazione* consente infatti di assicurare, in questo settore, una *uniformità di applicazione* della Convenzione in tutti gli Stati contraenti e garantisce la « libera circolazione delle decisioni », che costituisce l'obiettivo principale della Convenzione.

9. Quanto al metodo d'interpretazione, ricordo la formula particolarmente chiarificatrice della vostra sentenza LTU/Eurocontrol<sup>4</sup>:

« per interpretare la nozione di " materia civile e commerciale " ai fini dell'applicazione della Convenzione (...), si deve avere riguardo non già al diritto dell'uno o dell'altro degli Stati interessati, bensì, *da un lato, agli obiettivi e al sistema della Convenzione e, dall'altro, ai principi generali desumibili dal complesso degli ordinamenti giuridici nazionali* »<sup>5</sup>.

10. L'art. 16 figura al titolo II, sezione 5, « Competenze esclusive ». Esso enuncia una serie di deroghe al principio di base posto dall'art. 2, primo comma, della Convenzione, secondo cui le persone aventi il do-

micilio nel territorio di uno Stato contraente sono convenute, a prescindere dalla loro nazionalità, davanti agli organi giurisdizionali di tale Stato.

11. Come fa presente la relazione Jenard<sup>6</sup>, l'art. 16 prevede una *competenza esclusiva*, alla quale non si può derogare, sia che ciò avvenga mediante una clausola attributiva di competenza a favore dei giudici di un altro Stato contraente (art. 17), sia mediante una proroga tacita di competenza (art. 18). Ai sensi dell'art. 19 della Convenzione, il giudice di uno Stato diverso da quello i cui giudici sono riconosciuti come i soli competenti in forza dell'art. 16 deve dichiarare d'ufficio la propria incompetenza. Infine, una decisione straniera pronunciata in violazione di una competenza esclusiva non potrà beneficiare né del riconoscimento (art. 28) né dell'esecuzione (art. 34).

12. Nella sentenza Sanders<sup>7</sup>, avete sottolineato che

« l'attribuzione, nell'interesse di una sana amministrazione della giustizia, della competenza esclusiva ai giudici di un dato Stato contraente a norma dell'art. 16 della Convenzione, ha l'effetto di privare le parti della scelta, che altrimenti spetterebbe loro, del foro competente e, in taluni casi, di portarle davanti a un giudice che non è quello proprio del domicilio di alcuna di esse »;

e che

3 — Sentenze 14 dicembre 1977, Sanders/van der Putte (causa 73/77, Racc. pag. 2383); 15 gennaio 1985, Rösler/Rottwinkel (causa 241/83, Racc. pag. 99); e 6 luglio 1988, Scherrens/Maenhout (causa 158/87, Racc. pag. 3791).

4 — Sentenza 14 ottobre 1976 (causa 29/76, Racc. pag. 1541).

5 — Punto 5 della motivazione, il corsivo è mio.

6 — Relazione di P. Jenard sulla convenzione 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (GU 1979, C 59, pag. 34).

7 — Sentenza 73/77, citata.

« questa considerazione induce a non interpretare l'art. 16 in senso più esteso di quanto lo richieda la finalità perseguita da tale norma »<sup>8</sup>.

Ne avete dedotto che la nozione di contratti d'affitto di immobili non comprendeva il contratto d'affitto di un'azienda commerciale in un immobile che il locatore ha condotto da un terzo<sup>9</sup>.

13. Tuttavia, per quanto riguarda più in particolare il contratto di locazione di un alloggio per le vacanze, avete dichiarato, nella sentenza Rösler<sup>10</sup>, che l'art. 16, n. 1, della Convenzione

« si applica a qualsiasi contratto di locazione di un immobile, anche per un breve periodo (...) anche se riguarda unicamente la cessione d'uso di un alloggio per le vacanze »<sup>11</sup>

e che rientravano nella competenza esclusiva dei giudici dello Stato in cui l'immobile si trova tutte le liti che riguardano le obbligazioni rispettive del locatore e del conduttore derivanti dal contratto di locazione, ad eccezione di quelle

« che si riferiscono solo indirettamente all'uso della proprietà locata, come quelle riguardanti la perdita del vantaggio delle vacanze e le spese di viaggio »<sup>12</sup>.

8 — Punti 17 e 18 della motivazione, il corsivo è mio.

9 — Punto 19 della motivazione.

10 — Sentenza 241/83, citata.

11 — Punto 25 della motivazione.

12 — Punto 28 della motivazione.

14. In tale causa, *due privati*, entrambi residenti in Germania, avevano ivi concluso un contratto di locazione che essi avevano esplicitamente assoggettato alla legge tedesca e che riguardava un alloggio per le vacanze situato in Italia. Era inteso che la locazione sarebbe durata tre settimane per quattro persone e che al conduttore era vietato alloggiare ospiti. Il proprietario, che trascorrevano le sue vacanze nella stessa casa contemporaneamente al conduttore, conveniva quest'ultimo dinanzi ai giudici del suo domicilio sostenendo che le clausole del contratto non erano state rispettate, in particolare per quanto riguarda il numero delle persone alloggiate.

15. Codesta Corte ha dichiarato che

« la competenza esclusiva contemplata dall'art. 16, n. 1, a favore dei giudici dello Stato contraente in cui l'immobile si trova è dovuta allo stretto nesso esistente fra i contratti di locazione e il regime giuridico della proprietà immobiliare nonché le disposizioni, generalmente di natura imperativa, che ne disciplinano l'uso, quali le norme relative al controllo dei canoni locativi ed alla tutela dei diritti degli inquilini e affittuari.

A parte ciò, l'art. 16, n. 1, mira a garantire la razionale ripartizione delle competenze, dando la preferenza al giudice competente a causa della prossimità al luogo in cui l'immobile si trova, per il fatto che esso può più facilmente avere conoscenza diretta delle circostanze di fatto connesse alla stipulazione ed all'adempimento delle locazioni d'immobili.

La questione sollevata dal Bundesgerichtshof mira ad accertare se siano possibili de-

roghe alla norma generale dell'art. 16, in assenza di qualsiasi indizio nella lettera delle disposizioni, in considerazione della natura particolare di determinati contratti, come la locazione per un breve periodo di alloggi per le vacanze.

In proposito va rilevato (...) che qualsiasi deroga alla norma generale dell'art. 16, n. 1, implica il rischio di estensioni atte ad eludere l'applicazione delle norme nazionali che disciplinano l'uso della proprietà immobiliare »<sup>13</sup>.

16. Ne deriva che, quando due cittadini di uno stesso Stato membro, domiciliati in tale Stato, concludono un contratto d'affitto relativo ad un alloggio per le vacanze situato in un altro Stato membro, le azioni che sorgono da tale contratto di affitto rientrano nella competenza esclusiva dei giudici di quest'ultimo Stato.

17. La vostra sentenza non è tuttavia riuscita a dissipare il disagio<sup>14</sup> provocato sia nella giurisprudenza interna sia in dottrina dalla disposizione generale e indistinta dell'art. 16.

18. Nel loro commentario della Convenzione di Bruxelles<sup>15</sup>, Gothot e Holleaux sottolineavano già: « Si può trovare eccessivo attribuire qualsiasi contestazione nata da un contratto di locazione d'immobili alla competenza esclusiva dei giudici del paese dell'immobile mentre la controversia sarà talvolta di puro diritto comune dei contratti e della locazione »<sup>16</sup>.

13 — *Ibidem*, punti 19-22 della motivazione.

14 — L'espressione è di M. Rauscher, *NJW* 1985, pag. 893.

15 — Precedente alla sentenza Rösler.

16 — « La Convenzione di Bruxelles del 27 settembre 1968 », Parigi 1985, pag. 85.

19. Intervenendo in un convegno sulla Convenzione di Bruxelles che si è tenuto a Lussemburgo l'11 e il 12 marzo 1991, il sig. Carpenter concludeva a proposito dell'art. 16: « è probabile che nel futuro le parti di tali contratti d'affitto di immobili (le locazioni di alloggi per le vacanze) ricorreranno sempre più all'arbitrato al fine di evitare gli inconvenienti causati dall'art. 16 »<sup>17</sup>.

20. Prendendo atto della soluzione adottata dalla sentenza Rösler, gli Stati contraenti della convenzione di San Sebastián « relativa all'adesione della Spagna e del Portogallo » del 26 maggio 1989 hanno deciso di aggiungere all'art. 16, n. 1, un nuovo punto concernente i contratti d'affitto di immobili a durata limitata, in particolare quelli conclusi per fini di vacanze<sup>18</sup>.

21. Tale convenzione — non ancora entrata in vigore — prevede in un punto b) aggiunto all'art. 16, n. 1, la competenza concorrente dei giudici dello Stato in cui il convenuto è domiciliato « in materia di contratti d'affitto di immobili ad uso privato temporaneo stipulati per un periodo massimo di sei mesi consecutivi (...) purché il proprietario e l'inquilino siano persone fisiche e siano domiciliati nel medesimo Stato contraente »<sup>19</sup>.

22. La regola della competenza esclusiva di cui all'art. 16, n. 1, della Convenzione di Bruxelles si applica « senza considerazione di domicilio » e ricollega la competenza ad un territorio: quello dove è situato l'immobile.

17 — Intervento del sig. Carpenter, pag. 11 del testo francese ciclostilato.

18 — V. relazione dei sigg. De Almeida Cruz, Desantes Real e Jenard del 26 maggio 1989 (GU C 189, pag. 46).

19 — GU L 285, pag. 1.

23. Ne deriva che, se tale regola dovesse essere esclusa, la Convenzione potrebbe non trovare applicazione qualora, ad esempio, tutte le parti della controversia fossero domiciliate nello stesso Stato contraente.

24. Mi chiedo se, nel contesto giuridico attuale, il contratto con il quale un operatore professionista mette a disposizione di un privato un alloggio per le vacanze per una durata limitata, pur impegnandosi a prestazioni accessorie, debba essere qualificato come contratto di affitto d'immobili ai sensi dell'art. 16 della Convenzione di Bruxelles.

25. Noto anzitutto che, come operatore professionista in materia di organizzazione di soggiorni di vacanze, l'agenzia s'impegna, in tale tipo di contratto, a prestazioni diverse dalla semplice messa a disposizione dell'alloggio. Mi sembra chiaro infatti che gli obblighi dell'agenzia di viaggio non si limitano a tale messa a disposizione.

26. Tutte le altre prestazioni dell'agenzia devono essere prese in considerazione per qualificare il contratto: consigliare il cliente, assicurare la prenotazione della casa scelta, prendere una prenotazione su un traghetto, fornire un'assicurazione contro l'annullamento, inviare il canone locativo al proprietario (il che evita al turista di farlo), ecc. Tale pluralità di servizi si traduce nel fatto che il prezzo pagato dal turista non rappresenta solo il canone locativo, ma anche il costo dell'assicurazione, le « spese di prenotazione » e la retribuzione dell'agenzia.

27. Si è quindi in presenza di un contratto complesso che comprende talune prestazioni che non rientrano nella qualificazione di contratto d'affitto e non sono ricollegabili a tale nozione.

28. Non sembra quindi che la caratteristica specifica di un tale contratto risieda necessariamente nella natura del bene locato. In particolare, esso non conferisce al turista il beneficio della normativa a tutela dei diritti degli inquilini<sup>20</sup>.

29. Se il turista dovesse beneficiare di una normativa protettiva, ciò sarebbe più per ristabilire una « parità d'armi » fra l'operatore professionista e lui stesso che per garantirgli un diritto all'alloggio o al mantenimento nei luoghi ad esempio. L'adozione da parte del Consiglio di una direttiva<sup>21</sup> concernente i viaggi, le vacanze ed i circuiti « tutto compreso » è significativa a tal riguardo.

30. Per quanto riguarda la competenza *ratione loci*, si può ritenere che controversie sulla conformità dell'alloggio all'offerta del catalogo, sull'assicurazione contro l'annullamento, sulla validità delle clausole limitative di responsabilità o sul dovere d'informazione dell'operatore professionista rientrano più nella competenza del giudice del luogo in cui il contratto è stato negoziato e concluso che in quella del giudice del luogo in cui si trova l'immobile. Lo stesso vale per il prezzo: come faceva rilevare giustamente il Landgericht Frankfurt<sup>22</sup>, il prezzo del soggiorno è spesso un prezzo di catalogo determinato più dalla situazione dell'offerta e della domanda nelle agenzie di viaggio che dalla situazione del mercato delle locazioni nel luogo dove si trova l'immobile.

31. Non ci si trova quindi, in circostanze quali quelle della fattispecie, in presenza di un *contratto d'affitto* ai sensi dell'art. 16 della

20 — Le cui disposizioni essenziali, quali il diritto al rinnovo del contratto d'affitto, al mantenimento nei luoghi, le condizioni di risoluzione, non possono trovare applicazione per soggiorni di breve durata.

21 — Direttiva 13 giugno 1990, 90/314/CEE (GU L 158, pag. 59).

22 — Sentenza 10 maggio 1982, NJW 1982, pag. 1942.

Convenzione di Bruxelles che ricollega con forza il regime degli affitti a quello dei diritti reali<sup>23</sup>. È rilevante constatare che, nella presente causa, le domande dell'attrice nella causa principale sono azioni *personali* per responsabilità contrattuale che non mettono per niente in discussione la situazione dell'immobile.

32. Faccio presente infine che, a causa della competenza esclusiva che esso prevede, codesta Corte interpreta restrittivamente l'art. 16 che, in base alla sentenza Sanders<sup>24</sup>, si applica solo

« in materia di contratti di locazione e di affitto d'immobili *propriamente detti*, cioè in particolare in materia di contestazioni tra locatori e conduttori o affittuari relativamente all'esistenza o all'interpretazione dei contratti stessi ovvero al risarcimento dei danni provocati dal conduttore o affittuario ed all'evacuazione dei locali »<sup>25</sup>.

Ne avete dedotto che l'art. 16 non si applica

« nel caso in cui l'oggetto *principale* del contratto sia di natura diversa »<sup>26</sup>.

33. Mi sembra di conseguenza impossibile qualificare come contratto di locazione, ai sensi dell'art. 16 della Convenzione, un contratto il cui oggetto principale è un *insieme* di prestazioni di servizi ed assoggettare alla competenza esclusiva del giudice del luogo in cui si trova l'immobile un contratto il cui

23 — V. la formulazione stessa dell'art. 16, n. 1, che giustappone « diritti reali » e « contratti d'affitto di immobili ».

24 — Sentenza 73/77, citata.

25 — Punto 15 della motivazione, il corsivo è mio; noto che queste contestazioni sono precisamente tali da mettere in gioco la normativa protettiva dei diritti dell'inquilino.

26 — Punto 16 della motivazione; il corsivo è mio.

« centro di gravità » si trova nel luogo dove è stato stipulato.

34. Solo nell'ipotesi in cui codesta Corte dovesse accogliere la qualificazione di contratto di affitto ai sensi dell'art. 16, n. 1, della Convenzione il giudice a quo vi chiede se occorra operare una distinzione tra le varie domande dell'attrice nella causa principale. È quindi solo in subordine che mi occupo di tale questione. Ricordo che l'attrice chiedeva una riduzione del prezzo a causa di un difetto dell'alloggio per le vacanze (superficie inferiore a quella annunciata), una domanda di risarcimento danni basata sulla necessità di prendere in affitto una camera supplementare e il risarcimento del mancato godimento delle vacanze.

35. Nella sentenza Rösler avete dichiarato che

« rientra nella competenza esclusiva dei giudici dello Stato in cui l'immobile si trova, competenza contemplata dall'art. 16, n. 1, della Convenzione, qualsiasi lite vertente sull'esistenza o sull'interpretazione del contratto, sulla sua durata, sulla restituzione del possesso dell'immobile al locatore, sulla riparazione di danni causati dall'inquilino o sul recupero del canone e delle altre spese accessorie a carico dell'inquilino, come le spese per il consumo d'acqua, di gas e di elettricità. Le liti che riguardano le obbligazioni rispettive del locatore e del conduttore derivanti dal contratto di locazione rientrano nel campo di questa competenza esclusiva. *Viceversa, le liti che si riferiscono solo indirettamente all'uso della proprietà locata, come quelle riguardanti la perdita del vantaggio delle vacanze e le spese di viaggio, non rientrano nella competenza esclusiva contemplata da detto articolo »*<sup>27</sup>.

27 — Sentenza 241/83, sopra menzionata, punto 29 della motivazione; il corsivo è mio.

36. L'azione che avete considerato, in tale causa, dissociabile dal contratto d'affitto era stata intentata dal proprietario, il quale, trascorrendo le sue vacanze contemporaneamente al conduttore nella casa che egli aveva dato in locazione, si era lamentato del rumore e dell'eccessivo numero di occupanti. Egli chiedeva il risarcimento del danno subito per « mancato godimento delle vacanze » in quanto *turista* che soggiorna nella stessa casa del conduttore e non in quanto proprietario.

37. Per contro, nella fattispecie, tutte le domande dinanzi al giudice a quo sono state rivolte dal conduttore contro il locatore a causa della mancata esecuzione da parte di quest'ultimo dei suoi obblighi contrattuali. Le domande di riduzione del canone locativo e del risarcimento danni, in quanto quest'ultimo riguarda la locazione di una camera supplementare, devono essere considerate come domande che si riferiscono direttamente all'uso del bene locato. Inoltre, la domanda di risarcimento danni a causa di un mancato godimento delle vacanze è anche nella fattispecie collegata alla mancata esecuzione da parte del locatore del suo obbligo di mettere a disposizione del conduttore un immobile corrispondente a quello convenuto. Sussiste quindi una stretta relazione tra tale domanda e il contratto d'affitto.

38. Tutte le domande formulate dall'attrice nella causa principale si riferiscono quindi direttamente all'uso del bene locato ai sensi della vostra sentenza Rösler.

39. Non posso infine sottovalutare le notevoli difficoltà pratiche che possono derivare da un « *Zuständigkeitssplitting* »<sup>28</sup>, che il giudice a quo ha del resto analizzato nella

sua decisione: rischio di decisioni incompatibili, rischio di conflitto negativo di competenze senza un organismo giudiziario competente a risolverlo, ai quali si aggiungono spese e costrizioni eccessive per le parti in causa.

40. Ricordo che, nella sentenza Peters, avete dichiarato che:

« la moltiplicazione dei criteri di competenza per lo stesso tipo di controversie non è atta a favorire la certezza del diritto e l'efficacia della tutela giurisdizionale nell'insieme dei territori che costituiscono la Comunità. Pertanto, le disposizioni della Convenzione devono essere interpretate in modo che il giudice adito non sia indotto a dichiararsi competente a statuire su talune domande, ma incompetente a conoscere di altre domande, pure molto affini »<sup>29</sup>.

41. Ne avete dedotto che gli obblighi aventi ad oggetto il versamento di una somma di denaro e che traggono origine dal rapporto associativo esistente fra un'associazione ed i suoi membri rientrano nella « materia contrattuale » ai sensi dell'art. 5, n. 1, della Convenzione, tanto se le obbligazioni derivano direttamente dall'adesione quanto se derivano contemporaneamente da questa e da una o più delibere di organi dell'associazione.

42. Sono quindi del parere che, per il caso in cui, contrariamente al mio avviso, doveste dichiarare che un contratto quale quello concluso dalle parti nella causa principale debba essere analizzato come un contratto

28 — « Dispersione di competenze ».

29 — Sentenza 22 marzo 1983, punto 17 della motivazione (causa 34/82, Racc. pag. 987).

di affitto ai sensi dell'art. 16, n. 1, della Convenzione, tutte le pretese dell'attrice nella causa principale hanno un nesso sufficiente con tale contratto di affitto e rientrano quindi nel campo di applicazione di tale articolo.

43. Concludo di conseguenza che voi dichiariate:

- « 1) L'art. 16, n. 1, della Convenzione di Bruxelles dev'essere interpretato nel senso che esso non si applica al contratto concluso in uno Stato contraente della Convenzione tra un organizzatore di viaggi e un cliente entrambi domiciliati in tale Stato e con cui l'organizzatore di viaggi si obbliga, tra le altre prestazioni, a procurare al cliente, per alcune settimane, l'uso di un alloggio per le vacanze — di cui l'organizzatore sia o no proprietario — situato in un altro Stato contraente.
- 2) In subordine, se l'art. 16 della Convenzione si applica a un tale contratto, esso deve applicarsi anche alla domanda di riduzione di prezzo collegata a un difetto dell'alloggio per le vacanze, alla domanda di risarcimento danni a causa della locazione di una camera supplementare e alla domanda di risarcimento relativa al mancato godimento delle vacanze ».