

SENTENZA DELLA CORTE (Sesta Sezione)

27 gennaio 2000 *

Nel procedimento C-8/98,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi del Protocollo 3 giugno 1971, relativo all'interpretazione da parte della Corte di giustizia della Convenzione 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, dal Landgericht di Heilbronn (Germania) nella causa dinanzi ad esso pendente tra

Dansommer A/S

e

Andreas Götz,

domanda vertente sull'interpretazione dell'art. 16, punto 1, lett. a), della citata Convenzione 27 settembre 1968 (GU 1972, L 299, pag. 32), quale modificata dalla convenzione 9 ottobre 1978, relativa all'adesione del Regno di Danimarca, dell'Irlanda e del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord (GU L 304, pag. 1, e — testo modificato — pag. 77), dalla convenzione 25 ottobre 1982, relativa all'adesione della Repubblica ellenica (GU L 388, pag. 1), e dalla convenzione 26 maggio 1989, relativa all'adesione del Regno di Spagna e della Repubblica portoghese (GU L 285, pag. 1),

* Lingua processuale: il tedesco.

LA CORTE (Sesta Sezione),

composta dai signori R. Schintgen (relatore), presidente della Seconda Sezione, facente funzione di presidente della Sesta Sezione, P.J.G. Kapteyn e G. Hirsch, giudici,

avvocato generale: A. La Pergola

cancelliere: H.A. Rühl, amministratore principale

viste le osservazioni scritte presentate:

- per la Dansommer A/S, dall'avv. I. Schulze, del foro di Flensburg;

- per il signor A. Götz, dall'avv. L. Zürn, del foro di Heilbronn;

- per il governo spagnolo, dalla signora R. Silva de Lapuerta, abogado del Estado, in qualità di agente;

- per il governo francese, dalle signore K. Rispal-Bellanger, vicedirettore presso la direzione «Affari giuridici» del Ministero degli Affari esteri, e R. Loosli-Surrans, chargé de mission presso la direzione medesima, in qualità di agenti;

- per il governo italiano, dal professor U. Leanza, capo del servizio del contenzioso diplomatico del Ministero degli Affari esteri, in qualità di agente, assistito dal signor O. Fiumara, avvocato dello Stato;

- per il governo del Regno Unito, dal signor J.E. Collins, Assistant Treasury Solicitor, in qualità di agente, assistito dal signor M. Hoskins, barrister;

- per la Commissione delle Comunità europee, dal signor J.L. Iglesias, consigliere giuridico, in qualità di agente, assistito dall'avv. B. Wägenbaur, del foro di Amburgo,

vista la relazione d'udienza,

sentite le osservazioni orali dei governi spagnolo, francese, italiano e del Regno Unito, nonché della Commissione, all'udienza del 10 giugno 1999,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza del 9 settembre 1999,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

- 1 Con ordinanza 16 giugno 1997, pervenuta alla Corte il 14 gennaio 1998, il Landgericht di Heilbronn ha proposto, ai sensi del Protocollo del 3 giugno 1971, relativo all'interpretazione da parte della Corte di giustizia della Convenzione 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, una questione pregiudiziale relativa all'interpretazione dell'art. 16, punto 1, lett. a), di tale Convenzione (GU 1972, L 299, pag. 32), quale modificata dalla convenzione 9 ottobre 1978, relativa all'adesione del Regno di Danimarca, dell'Irlanda e del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord (GU L 304, pag. 1, e — testo modificato — pag. 77), dalla convenzione 25 ottobre 1982, relativa all'adesione della Repubblica ellenica (GU L 388, pag. 1), e dalla convenzione 26 maggio 1989, relativa all'adesione del Regno di Spagna e della Repubblica portoghese (GU L 285, pag. 1; in prosieguo: la «Convenzione»).

- 2 La questione è stata sollevata nell'ambito di una controversia tra la società di diritto danese Dansommer A/S (in prosieguo: la «Dansommer»), stabilita in Danimarca, e il signor Götz, cittadino tedesco residente in Germania.

La convenzione

- 3 L'art. 16, punto 1, della Convenzione di Bruxelles, nella sua versione anteriore alla modifica introdotta dalla convenzione 26 maggio 1989, dispone:

«Indipendentemente dal domicilio, hanno competenza esclusiva:

1. in materia di diritti reali immobiliari e di contratti d'affitto d'immobili, i giudici dello Stato contraente in cui l'immobile è situato».

- 4 Nella sua versione risultante dalla convenzione del 26 maggio 1989 (in prosieguo: la «convenzione di San Sebastián»), tale disposizione è così formulata:

«Indipendentemente dal domicilio, hanno competenza esclusiva:

1) a) in materia di diritti reali immobiliari e di contratti d'affitto d'immobili, i giudici dello Stato contraente in cui l'immobile è situato;

b) tuttavia, in materia di contratti d'affitto di immobili ad uso privato temporaneo stipulati per un periodo massimo di sei mesi consecutivi, hanno competenza anche i giudici dello Stato contraente in cui il

convenuto è domiciliato, purché il proprietario e l'inquilino siano persone fisiche e siano domiciliati nel medesimo Stato contraente».

5 Ai sensi dell'art. 29, n. 1, della convenzione di San Sebastián:

«La convenzione del 1968 ed il protocollo del 1971, modificati dalla convenzione del 1978, dalla convenzione del 1982 e dalla presente convenzione, si applicano solo alle azioni giudiziarie proposte (...) posteriormente all'entrata in vigore della presente convenzione nello Stato di origine (...)».

6 La convenzione di San Sebastián è entrata in vigore in Germania il 1° dicembre 1994.

La controversia nella causa principale

7 Risulta dalla causa principale che, il 27 febbraio 1995, il signor Götz ha preso in locazione presso la Dansommer, per passarvi le proprie vacanze dal 29 luglio al 12 agosto 1995, un alloggio, sito in Danimarca, di proprietà di un privato residente in Danimarca.

- 8 La Dansommer ha svolto semplicemente il ruolo di intermediario in quanto operatore turistico professionale.
- 9 In forza delle condizioni generali del contratto stipulato tra la Dansommer e il signor Götz, il prezzo dovuto da quest'ultimo come corrispettivo della messa a disposizione dell'alloggio per il periodo convenuto includeva un premio di assicurazione destinato a coprire le spese in caso di risoluzione del contratto.
- 10 Inoltre, dalle medesime condizioni generali risulta che, conformemente all'art. 651 k, n. 3, del Bürgerliches Gesetzbuch (codice civile tedesco), la Dansommer forniva la garanzia del rimborso del prezzo pagato dal signor Götz in caso di insolvenza dell'organizzatore del viaggio.
- 11 È pacifico che la Dansommer non era tenuta a fornire altre prestazioni.
- 12 Dopo il soggiorno del signor Götz nell'alloggio di cui trattasi, la Dansommer citava il locatario dinanzi all'Amtsgericht di Heilbronn (Germania). Con tale azione, la Dansommer, che era stata in precedenza surrogata nei diritti del proprietario dell'alloggio preso in locazione dal signor Götz, chiedeva la condanna di quest'ultimo al pagamento di un risarcimento danni in quanto non aveva proceduto alla corretta pulizia dei locali prima della sua partenza e aveva deteriorato il pavimento nonché il dispositivo di sicurezza del forno.

- 13 A seguito del rigetto di tale domanda, la Dansommer ha interposto appello dinanzi al giudice a quo.
- 14 Nutrendo dubbi sulla propria competenza a conoscere della controversia, il Landgericht di Heilbronn ha deciso di sospendere il giudizio e di sottoporre alla Corte la seguente questione pregiudiziale:

«Se l'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale trovi applicazione qualora l'obbligazione contrattuale dell'operatore turistico, in presenza di condizioni generali che prevedono un'assicurazione nel caso di annullamento del viaggio, si limiti alla messa a disposizione di un alloggio per vacanze, ma il proprietario e il locatario dell'alloggio non abbiano il loro domicilio nello stesso Stato contraente».

Sulla questione pregiudiziale

- 15 Preliminarmente occorre ricordare che, in deroga al principio generale sancito dall'art. 2, primo comma, della Convenzione, cioè la competenza dei giudici dello Stato contraente nel cui territorio il convenuto ha il suo domicilio, l'art. 16, punto 1, della stessa Convenzione prevede, in materia di diritti reali immobiliari e di contratti d'affitto di immobili, la competenza esclusiva dei giudici dello Stato contraente in cui l'immobile è situato.

- 16 A questo proposito, occorre anzitutto constatare che, nella causa a qua, la lite non verte manifestamente su un diritto reale immobiliare, ai sensi di quest'ultima disposizione.
- 17 Inoltre, anche se la causa proposta dinanzi al giudice nazionale ha come origine la locazione di breve durata di un alloggio per vacanze, è importante sottolineare, come rilevato dal Landgericht di Heilbronn nella sua ordinanza di rinvio, che la lett. b), che contiene una disposizione particolare relativa ai contratti di affitto a durata limitata aggiunta all'art. 16, punto 1, della Convenzione di Bruxelles dalla convenzione di San Sebastián, non è pertinente nel caso di specie, dato che non ricorrono tutte le condizioni specificate in tale disposizione. Così, nella fattispecie di cui alla causa principale, il proprietario e il locatario dell'immobile non sono domiciliati nello stesso Stato contraente.
- 18 Pertanto, il giudice a quo chiede alla Corte se l'ambito di applicazione dell'art. 16, punto 1, lett. a), che risulta dalla convenzione di San Sebastián, pertinente alla controversia di cui alla causa principale, ma la cui formulazione è rimasta inalterata rispetto all'art. 16, punto 1, della Convenzione di Bruxelles nelle sue versioni anteriori, si estenda ad un'azione giudiziaria come quella dinanzi ad esso proposta.
- 19 Occorre infine precisare che la circostanza, menzionata nella questione pregiudiziale, che nella fattispecie il proprietario ed il locatario dell'immobile non abbiano il loro domicilio nello stesso Stato contraente è irrilevante, poiché, come risulta dalla sua stessa formulazione e fatto salvo il suo punto 1, lett. b), che, come è stato appena rilevato al punto 17 della presente sentenza, è inapplicabile nella presente controversia, l'art. 16 della Convenzione prescinde dal domicilio delle parti (v., in tal senso, sentenza 14 dicembre 1977, causa 73/77, Sanders, Racc. pag. 2383, punto 10).

- 20 Di conseguenza, la questione pregiudiziale dev'essere intesa come diretta sostanzialmente a determinare se la regola di competenza esclusiva prevista in materia di contratti d'affitto di immobili dall'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione si applichi ad un'azione di risarcimento danni per cattiva manutenzione dei locali e per danni causati ad un alloggio preso in locazione da un privato per trascorrervi alcune settimane di vacanze, anche qualora essa non sia intentata direttamente dal proprietario dell'immobile, ma da un operatore turistico professionale presso il quale l'interessato aveva preso in locazione l'alloggio e che agisce in giudizio a seguito di una surroga nei diritti del proprietario dell'immobile.
- 21 A questo proposito occorre ricordare che, in quanto eccezione alla regola generale di competenza sancita all'art. 2, primo comma, della Convenzione, l'art. 16 non deve essere interpretato in senso più ampio di quanto richieda la finalità da esso perseguita, dal momento che esso ha per effetto di privare le parti della scelta, che altrimenti spetterebbe loro, del foro competente e, in taluni casi, di portarle davanti ad un giudice che non è quello proprio del domicilio di nessuna di esse (v. sentenze Sanders, già citata, punti 17 e 18; 10 gennaio 1990, causa C-115/88, Reichert e Kockler, Racc. pag. I-27, punto 9, e 9 giugno 1994, causa C-292/93, Lieber, Racc. pag. I-2535, punto 12).
- 22 Di conseguenza, secondo una giurisprudenza costante, affinché trovi applicazione l'art. 16, punto 1, della Convenzione non è sufficiente che l'azione giudiziaria abbia un nesso con un immobile (sentenze 17 maggio 1994, causa C-294/92, Webb, Racc. pag. I-1717, punto 14, e Lieber, già citata, punto 13).
- 23 Nondimeno, risulta da questa stessa giurisprudenza che, per quanto concerne una causa come quella principale relativa non ad un diritto reale immobiliare, ma ad un contratto di locazione di un immobile, rientra nell'ambito di questa disposizione ogni controversia che riguardi i diritti e gli obblighi che discendono

da un contratto di locazione di un bene immobile, indipendentemente dal fatto che l'azione sia fondata su un diritto reale o su un diritto di obbligazione (citata sentenza Lieber, punti 10, 13 e 20).

- 24 Ora, ciò avviene appunto nella fattispecie oggetto della causa principale, poiché l'azione giudiziaria intentata dalla Dansommer, sorta dall'inadempimento parziale di un contratto di locazione di un immobile, è fondata sull'obbligo del locatario di conservare in buono stato l'immobile locato e di riparare i danni da lui causati a quest'ultimo.
- 25 L'oggetto della controversia pendente dinanzi al giudice a quo si ricollega così direttamente ad un contratto di locazione relativo ad una proprietà immobiliare e, pertanto, ad un contratto d'affitto di un immobile ai sensi dell'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione, di modo che la controversia rientra nella regola di competenza esclusiva enunciata in tale disposizione.
- 26 Questa interpretazione, che peraltro è la sola a non privare del suo effetto utile la detta regola di competenza esclusiva in materia di contratti di affitto di immobili, è corroborata dalla ratio della disposizione controversa.
- 27 Risulta infatti tanto dalla relazione del signor Jenard relativa alla Convenzione di Bruxelles (GU 1979, C 59, pag. 1, in particolare pag. 35) quanto dalla giurisprudenza che la ragione essenziale della competenza esclusiva attribuita ai giudici dello Stato contraente in cui si trova l'immobile è data dalla circostanza che tali giudici sono quelli meglio in grado, vista la prossimità, di avere una buona conoscenza delle situazioni di fatto, effettuando in loco accertamenti,

inchieste e perizie, e di applicare le norme e gli usi particolari che sono, nella generalità dei casi, quelli dello Stato di ubicazione dell'immobile (v., in particolare, citate sentenze Sanders, punto 13, e Reichert e Kockler, punto 10).

- 28 Questa interpretazione è inoltre corroborata dal fatto che la relazione del signor Jenard (citata, pagg. 34 e 35) precisa che, da un lato, le regole di competenza enunciate all'art. 16 della Convenzione si fondano sull'oggetto della domanda e, dall'altro, in ordine, più precisamente, alla regola di competenza esclusiva in materia di contratti di locazione di immobili di cui al punto 1 di tale articolo, gli autori della Convenzione hanno inteso riferirsi, in particolare, alle controversie relative alla riparazione dei danni causati dal conduttore.
- 29 Le considerazioni che precedono non possono essere rimesse in discussione dalla sentenza 26 febbraio 1992, causa C-280/90, Hacker (Racc. pag. I-1111).
- 30 In tale sentenza la Corte ha dichiarato, al punto 15, che un contratto complesso che si riferisce ad un insieme di prestazioni di servizi fornite contro un prezzo globale pagato dal cliente non costituisce un contratto d'affitto di un immobile ai sensi dell'art. 16, punto 1, della Convenzione.
- 31 Il contratto che formava oggetto di tale controversia era stato concluso tra un organizzatore di viaggi professionale ed il suo cliente nel luogo in cui si trovavano, rispettivamente, la loro sede e domicilio e, benché esso prevedesse una prestazione riferita all'uso di un alloggio per le vacanze per una breve durata, tale contratto comportava anche altre prestazioni, quali le informazioni e i consigli con cui l'organizzatore di viaggi propone al cliente diverse possibilità di scelta per

le vacanze, la prenotazione di un alloggio per il periodo scelto dal cliente, la prenotazione di posti per il trasporto, l'accoglienza sul posto e, eventualmente, un'assicurazione per annullamento del viaggio (citata sentenza Hacker, punto 14).

32 Tuttavia, è giocoforza constatare che le circostanze che caratterizzano la controversia oggetto della causa principale sono diverse da quelle della citata causa Hacker.

33 Infatti, il contratto di cui trattasi nella causa principale verte esclusivamente sulla locazione di un immobile.

34 La clausola delle condizioni generali di tale contratto relativa all'assicurazione destinata a coprire le spese in caso di risoluzione è una mera disposizione accessoria che non può alterare la qualificazione del contratto di locazione di immobili cui essa si collega, tanto più che tale clausola non forma oggetto di una controversia di cui il giudice a quo sia investito.

35 Lo stesso vale per la garanzia, peraltro imposta dalla normativa tedesca, del rimborso del prezzo anticipato dal cliente in caso di insolvenza dell'organizzatore del viaggio.

36 Infine, l'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione non è reso inapplicabile dal solo fatto che nella fattispecie la controversia non veda direttamente contrapposti il proprietario e il locatario dell'immobile, dato che la Dansommer ha intentato

un'azione giudiziaria contro il locatario in quanto surrogata nei diritti del proprietario del bene immobile che aveva formato oggetto del contratto di locazione concluso tra la Dansommer ed il signor Götz.

37 Basti a questo proposito rilevare che, attraverso la surroga, una persona si sostituisce ad un'altra perché sia consentito alla prima di esercitare diritti appartenenti alla seconda, di modo che, nella causa principale, la Dansommer non agisce in veste di operatore turistico professionale, ma come se fosse la proprietaria dell'immobile di cui trattasi.

38 Alla luce di quanto precede, occorre risolvere la questione pregiudiziale nel senso che la regola di competenza esclusiva prevista in materia di contratti d'affitto di immobili dall'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione è applicabile ad un'azione di risarcimento danni per cattiva manutenzione dei locali e per danni causati ad un alloggio preso in locazione da un privato per trascorrervi qualche settimana di vacanze, anche qualora essa non sia intentata direttamente dal proprietario dell'immobile, ma da un operatore turistico professionale presso il quale l'interessato aveva preso in locazione l'alloggio e che agisce in giudizio a seguito di surroga nei diritti del proprietario dell'immobile.

Le clausole accessorie relative all'assicurazione in caso di risoluzione e alla garanzia del prezzo pagato dal cliente, che figurano nelle condizioni generali del contratto stipulato fra tale operatore ed il locatario e che non formano oggetto della controversia di cui alla causa principale, non incidono sulla natura del contratto d'affitto di un immobile ai sensi di tale disposizione della Convenzione.

Sulle spese

- 39 Le spese sostenute dai governi spagnolo, francese, italiano e del Regno Unito, nonché dalla Commissione, che hanno presentato osservazioni alla Corte, non possono dar luogo a rifusione. Nei confronti delle parti nella causa principale il presente procedimento costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese.

Per questi motivi,

LA CORTE (Sesta Sezione),

pronunciandosi sulla questione sottoposta dal Landgericht di Heilbronn con ordinanza 16 giugno 1997, dichiara:

La regola di competenza esclusiva prevista in materia di contratti d'affitto di immobili dall'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, quale modificata dalla convenzione 9 ottobre 1978, relativa all'adesione del Regno di Danimarca, dell'Irlanda e del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord, dalla convenzione 25 ottobre 1982, relativa all'adesione della Repubblica ellenica, e dalla convenzione 26 maggio 1989, relativa all'adesione del Regno di Spagna e della Repubblica portoghese, è applicabile ad un'azione di risarcimento danni per cattiva manutenzione dei locali e per danni causati ad un alloggio preso in locazione da un privato per

trascorrervi qualche settimana di vacanza, anche qualora essa non sia intentata direttamente dal proprietario dell'immobile, ma da un operatore turistico professionale presso il quale l'interessato aveva preso in locazione l'alloggio e che agisce in giudizio a seguito di surroga nei diritti del proprietario dell'immobile.

Le clausole accessorie relative all'assicurazione in caso di risoluzione e alla garanzia del prezzo pagato dal cliente, che figurano nelle condizioni generali del contratto stipulato fra tale operatore ed il locatario e che non formano oggetto della controversia di cui alla causa principale, non incidono sulla natura del contratto d'affitto di un immobile ai sensi di tale disposizione della Convenzione.

Schintgen

Kapteyn

Hirsch

Così deciso e pronunciato a Lussemburgo il 27 gennaio 2000.

Il cancelliere

Il presidente della Sesta Sezione

R. Grass

J.C. Moitinho de Almeida