



Raccolta della giurisprudenza

SENTENZA DELLA CORTE (Terza Sezione)

3 aprile 2014*

«Cooperazione giudiziaria in materia civile — Regolamento (CE) n. 44/2001 — Articolo 22, punto 1 — Competenza esclusiva — Controversie in materia di diritti reali immobiliari — Natura del diritto di prelazione — Articolo 27, paragrafo 1 — Litispendenza — Nozione di domande tra le stesse parti e aventi il medesimo oggetto — Rapporto tra gli articoli 22, punto 1, e 27, paragrafo 1 — Articolo 28, paragrafo 1 — Connessione — Criteri di valutazione della sospensione del procedimento»

Nella causa C-438/12,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'articolo 267 TFUE, dall'Oberlandesgericht München (Germania), con decisione del 16 febbraio 2012, pervenuta in cancelleria il 2 ottobre 2012, nel procedimento

Irmengard Weber

contro

Mechthilde Weber,

LA CORTE (Terza Sezione),

composta da M. Ilešič, presidente di sezione, C.G. Fernlund, A. Ó Caoimh, C. Toader (relatore) e E. Jarašiūnas, giudici,

avvocato generale: N. Jääskinen

cancelliere: V. Tourrès, amministratore

vista la fase scritta del procedimento e in seguito all'udienza del 9 ottobre 2013,

considerate le osservazioni presentate:

- per Irmengard Weber, da A. Seitz, Rechtsanwalt;
- per Mechthilde Weber, da A. Kloyer, Rechtsanwalt, F. Calmetta, avvocato, e H. Prütting;
- per il governo tedesco, da T. Henze e J. Kemper, in qualità di agenti;
- per il governo del Regno Unito, da J. Beeko, in qualità di agente, assistita da M. Gray, barrister;
- per il governo svizzero, da D. Klingele, in qualità di agente;

* Lingua processuale: il tedesco.

— per la Commissione europea, da W. Bogensberger e M. Wilderspin, in qualità di agenti,
sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza del 30 gennaio 2014,
ha pronunciato la seguente

Sentenza

- 1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione degli articoli 22, punto 1, 27 e 28 del regolamento (CE) n. 44/2001 del Consiglio, del 22 dicembre 2000, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (GU 2001, L 12, pag. 1).
- 2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra la sig.ra Irmengard Weber (in prosieguo: la «sig.ra I. Weber») e sua sorella, la sig.ra Mechthilde Weber (in prosieguo: la «sig.ra M. Weber»), diretta alla condanna di quest'ultima ad autorizzare l'iscrizione della sig.ra I. Weber nel registro fondiario in quanto proprietaria.

Contesto normativo

Diritto dell'Unione

- 3 Il considerando 2 del regolamento n. 44/2001 così recita:
«Alcune divergenze tra le norme nazionali sulla competenza giurisdizionale e sul riconoscimento delle decisioni rendono più difficile il buon funzionamento del mercato interno. È pertanto indispensabile adottare disposizioni che consentano di unificare le norme sui conflitti di competenza in materia civile e commerciale e di semplificare le formalità affinché le decisioni emesse dagli Stati membri vincolati dal presente regolamento siano riconosciute ed eseguite in modo rapido e semplice».
- 4 Il considerando 15 di tale regolamento è così formulato:
«Il funzionamento armonioso della giustizia presuppone che si riduca al minimo la possibilità di pendenza di procedimenti paralleli e che non vengano emesse, in due Stati membri, decisioni tra loro incompatibili. È necessario stabilire un meccanismo chiaro ed efficace per risolvere i casi di litispendenza e di connessione e, viste le differenze nazionali esistenti in materia, è opportuno definire il momento in cui una causa si considera "pendente". Ai fini del presente regolamento tale momento dovrebbe essere definito in modo autonomo».
- 5 Il considerando 16 del medesimo regolamento enuncia quanto segue:
«La reciproca fiducia nella giustizia in seno alla Comunità implica che le decisioni emesse in un altro Stato membro siano riconosciute di pieno diritto, ossia senza che sia necessario esperire alcun procedimento, salvo che vi siano contestazioni».
- 6 L'articolo 22, punto 1, del medesimo regolamento, che fa parte della sezione 6 del capo II di quest'ultimo, relativa alle competenze esclusive, prevede quanto segue:
«Indipendentemente dal domicilio, hanno competenza esclusiva:
 - 1) in materia di diritti reali immobiliari e di contratti d'affitto di immobili, i giudici dello Stato membro in cui l'immobile è situato.

(...)».

- 7 A norma dell'articolo 25 del regolamento n. 44/2001, che figura nella sezione 8 del capo II di quest'ultima, intitolata «Esame della competenza e della ricevibilità dell'azione»:

«Il giudice di uno Stato membro, investito a titolo principale di una controversia per la quale l'articolo 22 stabilisce la competenza esclusiva di un giudice di un altro Stato membro, dichiara d'ufficio la propria incompetenza».

- 8 L'articolo 27 di tale regolamento, collocato nella sezione 9 del capitolo II di quest'ultimo, intitolata «Litispendenza e connessione», dispone quanto segue:

«1 Qualora davanti a giudici di Stati membri differenti e tra le stesse parti siano state proposte domande aventi il medesimo oggetto e il medesimo titolo, il giudice successivamente adito sospende d'ufficio il procedimento finché sia stata accertata la competenza del giudice adito in precedenza.

2. Se la competenza del giudice precedentemente adito è stata accertata, il giudice successivamente adito dichiara la propria incompetenza a favore del primo».

- 9 L'articolo 28 del suddetto regolamento, che disciplina la connessione, enuncia quanto segue:

«1. Ove più cause connesse siano pendenti dinanzi ai giudici di diversi Stati membri, il giudice successivamente adito può sospendere il procedimento.

(...)

3. Ai sensi del presente articolo sono connesse le cause aventi tra di loro un legame così stretto da rendere opportune una trattazione e decisione uniche per evitare soluzioni tra di loro incompatibili ove le cause fossero trattate separatamente».

- 10 L'articolo 34 dello stesso regolamento dispone quanto segue:

«Le decisioni non sono riconosciute:

- 1) se il riconoscimento è manifestamente contrario all'ordine pubblico dello Stato membro richiesto;
- 2) se la domanda giudiziale od un atto equivalente non è stato notificato o comunicato al convenuto contumace in tempo utile e in modo tale da poter presentare le proprie difese eccetto qualora, pur avendone avuto la possibilità, egli non abbia impugnato la decisione;
- 3) se sono in contrasto con una decisione emessa tra le medesime parti nello Stato membro richiesto;
- 4) se sono in contrasto con una decisione emessa precedentemente tra le medesime parti in un altro Stato membro o in un paese terzo, in una controversia avente il medesimo oggetto e il medesimo titolo, allorché tale decisione presenta le condizioni necessarie per essere riconosciuta nello Stato membro richiesto».

- 11 L'articolo 35 del regolamento n. 44/2001 dispone quanto segue:

«1. Parimenti, le decisioni non sono riconosciute se le disposizioni delle sezioni 3, 4, e 6 del capo II sono state violate, oltreché nel caso contemplato dall'articolo 72.

2. Nell'accertamento delle competenze di cui al paragrafo 1, l'autorità richiesta è vincolata dalle constatazioni di fatto sulle quali il giudice dello Stato membro d'origine ha fondato la propria competenza.

3. Salva l'applicazione delle disposizioni del paragrafo 1, non si può procedere al controllo della competenza dei giudici dello Stato membro d'origine. Le norme sulla competenza non riguardano l'ordine pubblico contemplato dall'articolo 34, punto 1».

Il diritto tedesco

- 12 L'articolo 1094, paragrafo 1, del codice civile (Bürgerliches Gesetzbuch; in prosieguo: il «BGB») definisce il contenuto del diritto di prelazione gravante su un immobile come segue:

«Un immobile può essere gravato in modo che colui a favore del quale è istituito l'onere abbia il diritto di prelazione nei confronti del proprietario».

- 13 Gli articoli 463 e 464 del BGB prevedono le regole relative all'esercizio del diritto di prelazione gravante su un immobile.

- 14 L'articolo 463 del BGB dispone quanto segue:

«Chi è titolare di un diritto di prelazione su un oggetto può esercitare tale diritto dal momento che l'obbligato ha concluso con un terzo un contratto di vendita relativamente all'oggetto».

- 15 Ai sensi dell'articolo 464 del BGB:

«(1) L'esercizio del diritto di prelazione avviene con dichiarazione nei confronti dell'obbligato. La dichiarazione non è soggetta alla forma prevista per il contratto di vendita.

(2) Con l'esercizio del diritto di prelazione, la vendita si perfeziona tra l'avente diritto e l'obbligato alle condizioni che l'obbligato ha pattuito con il terzo».

- 16 L'articolo 873, paragrafo 1, del BGB, relativo alle condizioni del trasferimento della proprietà di un immobile, prevede quanto segue:

«Per il trasferimento della proprietà su un bene immobile (...), sono necessari l'accordo del titolare del diritto e dell'altra parte in merito alla modificazione giuridica ed affinché la modificazione sia iscritta nel registro fondiario, a meno che la legge non prescriva altrimenti».

- 17 L'articolo 19 della legge relativa alla tenuta del registro fondiario (Grundbuchordnung) dispone quanto segue:

«L'iscrizione ha luogo a seguito dell'autorizzazione della persona il cui diritto è interessato dall'iscrizione».

Procedimento principale e questioni pregiudiziali

- 18 Le sig.re I. e M. Weber, due sorelle con un'età rispettivamente di 82 e di 78 anni, sono comproprietarie nella misura, rispettivamente, di sei decimi e di quattro decimi di un immobile sito a Monaco (Germania).

- 19 Sulla base di un atto notarile del 20 dicembre 1971, un diritto reale di prelazione sulla quota di comproprietà di quattro decimi appartenenti alla sig.ra M. Weber è stato iscritto nel registro fondiario a favore della sig.ra I. Weber.
- 20 Con un contratto concluso dinanzi al notaio il 28 ottobre 2009, la sig.ra M. Weber ha venduto la sua quota di quattro decimi alla Z. GbR, società di diritto tedesco, di cui uno dei dirigenti è suo figlio, il sig. Calmetta, avvocato domiciliato a Milano (Italia). Secondo una clausola di tale atto, la sig.ra M. Weber, in quanto venditrice, si è riservata un diritto di recesso valido sino al 28 marzo 2010 e subordinato a talune condizioni.
- 21 Informata dal notaio che aveva rogato il suddetto contratto a Monaco, la sig.ra I. Weber ha esercitato, con lettera del 18 dicembre 2009, il suo diritto di prelazione su tale quota dell'immobile.
- 22 Il 25 febbraio 2010, con un contratto stipulato dinanzi al medesimo notaio, le sig.re I. e M. Weber hanno di nuovo riconosciuto espressamente l'esercizio effettivo di un diritto di prelazione da parte della sig.ra I. Weber e si sono accordate in merito alla trasmissione della proprietà a quest'ultima, allo stesso prezzo di quello convenuto nel contratto di vendita concluso tra la sig.ra M. Weber e la Z. GbR. Tuttavia, le due parti hanno chiesto al suddetto notaio di effettuare le pratiche dirette ad iscrivere il trasferimento di proprietà nel registro fondiario, conformemente all'articolo 873, paragrafo 1, del BGB, solo quando la sig.ra M. Weber avesse dichiarato per iscritto al medesimo notaio di non aver esercitato il diritto di recesso o di aver rinunciato a tale diritto derivante dal contratto concluso con la Z. GbR, e ciò entro il termine fissato, che scadeva il 28 marzo 2010. Il 2 marzo 2010 la sig.ra I. Weber ha pagato il prezzo di acquisto convenuto, cioè EUR 4 milioni.
- 23 Con lettera del 15 marzo 2010 la sig.ra M. Weber ha dichiarato di esercitare, nei confronti della sig.ra I. Weber, il suo diritto di recesso, conformemente al contratto concluso il 28 ottobre 2009.
- 24 Con atto di citazione del 29 marzo 2010, la Z. GbR ha proposto, dinanzi al Tribunale ordinario di Milano (Italia), un ricorso contro le sig.re I. e M. Weber, diretto a far constatare, da una parte, l'invalidità dell'esercizio, da parte della sig.ra I. Weber, del diritto di prelazione e, dall'altra, la validità del contratto concluso tra la sig.ra M. Weber e tale società.
- 25 Il 15 luglio 2010 la sig.ra I. Weber ha citato la sig.ra M. Weber dinanzi al Landgericht München I (Tribunale regionale di Monaco I) (Germania), affinché a quest'ultima venisse intimato di autorizzare l'iscrizione del trasferimento della proprietà della quota di quattro decimi in questione nel registro fondiario. A sostegno della sua domanda, la sig.ra I. Weber ha segnatamente fatto valere che, in ragione dell'esercizio del diritto di prelazione, il diritto di recesso convenuto tra la Z. GbR e la sig.ra M. Weber non rientrava nelle clausole contrattuali che le erano applicabili.
- 26 Fondandosi sull'articolo 27, paragrafo 1, del regolamento n. 44/2001 e, in subordine, sull'articolo 28, paragrafi 1 e 3, di quest'ultimo, il Landgericht München I ha deciso, tenuto conto del procedimento già avviato dinanzi al Tribunale ordinario di Milano, di sospendere il procedimento. La sig.ra I. Weber ha interposto appello avverso tale decisione dinanzi all'Oberlandesgericht München (Tribunale regionale superiore di Monaco) (Germania).
- 27 Ritenendo che, in linea di principio, i presupposti di cui all'articolo 27, paragrafo 1, di tale regolamento o, quantomeno, quelli di cui all'articolo 28, paragrafi 1 e 3, del suddetto regolamento, fossero soddisfatti, l'Oberlandesgericht München ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:
- «1) Se l'ambito di applicazione dell'articolo 27 del regolamento [n. 44/2001] si estenda anche a situazioni in cui due parti hanno la qualità di convenuta nell'ambito di una prima controversia in quanto ambedue le parti sono citate in giudizio da un terzo, e sono rispettivamente ricorrente e convenuta nell'ambito di un'altra controversia. Se, in tale ipotesi, si tratti di una controversia “tra

le stesse parti” o se le diverse conclusioni del ricorrente contro le due parti convenute, invocate nel contesto di uno dei procedimenti, debbano essere esaminate separatamente, con la conseguenza che occorre ammettere che non sussiste una controversia “tra le stesse parti”.

- 2) Se sussista un ricorso avente “il medesimo oggetto e il medesimo titolo” ai sensi dell’articolo 27 del regolamento n. 44/2001, quando le conclusioni ed i motivi nei due procedimenti sono effettivamente diversi, ma
 - a) la stessa questione preliminare deve essere risolta al fine di poter decidere nei due procedimenti, o
 - b) in un procedimento, nell’ambito di conclusioni subordinate, si richiede di constatare un rapporto giuridico che nell’altro procedimento riveste il ruolo di questione preliminare.
- 3) Se sussista un ricorso vertente, ai sensi dell’articolo 22, [punto] 1, del regolamento n. 44/2001, su un diritto reale immobiliare quando si chiede di far constatare che il convenuto non ha validamente esercitato il suo diritto reale di prelazione, pacificamente esistente in diritto tedesco, su un terreno situato in Germania.
- 4) Se il giudice successivamente adito sia tenuto ad accertare, nell’ambito della sua pronuncia ai sensi dell’articolo 27, paragrafo 1, del regolamento n. 44/2001 e, quindi, prima che la questione della competenza sia decisa dal primo giudice adito, se quest’ultimo sia incompetente ai sensi dell’articolo 22, [punto] 1, dal momento che un’incompetenza siffatta del primo giudice adito ai sensi dell’articolo 35, paragrafo 1, del regolamento n. 44/2001 implicherebbe che un’eventuale decisione del primo giudice adito non sia riconosciuta. Se l’articolo 27, paragrafo 1, del regolamento n. 44/2001 sia inapplicabile per il giudice successivamente adito, qualora quest’ultimo giunga alla conclusione che il primo giudice adito è incompetente ai sensi dell’articolo 22, [punto] 1, del regolamento n. 44/2001.
- 5) Se il giudice successivamente adito sia tenuto ad esaminare, nell’ambito della sua decisione ai sensi dell’articolo 27, paragrafo 1, del regolamento n. 44/2001 e, quindi, prima che la questione della competenza sia decisa dal primo giudice adito, la censura mossa da una parte secondo la quale l’altra parte avrebbe commesso un abuso di diritto rivolgendosi al primo giudice adito. Se l’articolo 27, paragrafo 1, del regolamento n. 44/2001 sia inapplicabile per il giudice successivamente adito, qualora quest’ultimo giunga alla conclusione che il ricorso al primo giudice fosse abusivo.
- 6) Se l’applicazione dell’articolo 28, paragrafo 1, del regolamento n. 44/2001 presupponga che il giudice successivamente adito abbia deciso in precedenza che l’articolo 27, paragrafo 1, di tale regolamento non trova applicazione nel caso concreto.
- 7) Se, nell’ambito dell’esercizio del potere discrezionale conferito dall’articolo 28, paragrafo 1, del regolamento n. 44/2001, si possa tener conto:
 - a) del fatto che il primo giudice adito ha sede in uno Stato membro nel quale statisticamente i procedimenti durano considerevolmente più a lungo rispetto allo Stato membro nel quale ha sede il giudice successivamente adito;
 - b) del fatto che, a parere del giudice successivamente adito, è applicabile il diritto dello Stato membro nel quale ha sede il medesimo giudice;
 - c) dell’età di una delle parti;
 - d) delle prospettive di successo del ricorso proposto dinanzi al primo giudice adito.

- 8) Se, nell'interpretazione e nell'applicazione degli articoli 27 e 28 del regolamento n. 44/2001, occorra tener conto, oltre che dello scopo di evitare decisioni incompatibili o contraddittorie, anche del diritto del secondo ricorrente alla tutela giurisdizionale».

Sulla domanda di riapertura della fase orale

- 28 Con atto dell'11 febbraio 2014, pervenuto in cancelleria il 21 febbraio 2014, la sig.ra M. Weber ha chiesto, in seguito alle conclusioni dell'avvocato generale pronunciate il 30 gennaio 2014, la riapertura della fase orale per il motivo che queste ultime conterrebbero errori di fatto e di diritto.
- 29 La Corte può, su domanda delle parti, riaprire la fase orale del procedimento, ai sensi dell'articolo 83 del regolamento di procedura della Corte, qualora ritenga di non essere sufficientemente istruita ovvero che la causa debba essere decisa sulla base di un argomento che non sia stato oggetto di discussione tra le parti (v., in tal senso, sentenza del 27 febbraio 2014, Pohotovost', C-470/12, punto 21 e giurisprudenza citata).
- 30 Tali circostanze non ricorrono tuttavia nella fattispecie. La Corte considera infatti che essa dispone di tutti gli elementi necessari per statuire. Quanto alle conclusioni dell'avvocato generale, dato che la Corte non è vincolata da queste ultime, non è indispensabile riaprire la fase orale ogniqualvolta l'avvocato generale solleva un punto sul quale le parti nel procedimento principale non concordano col medesimo.
- 31 Dati tali elementi, occorre, sentito l'avvocato generale, non accogliere la domanda di riapertura della fase orale.

Sulle questioni pregiudiziali

Sulla terza questione

- 32 Con tale questione, che è necessario esaminare per prima, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l'articolo 22, punto 1, del regolamento n. 44/2001 debba interpretarsi nel senso che rientra nella categoria delle controversie «in materia di diritti reali immobiliari», menzionata dalla suddetta disposizione, un'azione, come quella intentata nel caso di specie dinanzi al giudice di un altro Stato membro, diretta a far dichiarare l'invalidità dell'esercizio di un diritto di prelazione che grava sull'immobile in questione e che produce effetti nei confronti di tutti.

Sulla ricevibilità

- 33 La sig.ra M. Weber ha eccepito l'irricevibilità di tale questione sostenendo che essa concerne un punto che non svolge alcun ruolo nel procedimento pendente dinanzi al giudice tedesco adito in secondo luogo, pur se, tuttavia, il medesimo può svolgere un ruolo in quello pendente dinanzi al giudice italiano adito in primo luogo. Essa fa valere segnatamente, al riguardo, che il giudice adito in secondo luogo non è autorizzato ad esaminare la competenza del giudice adito in primo luogo. La suddetta questione sarebbe quindi irrilevante ai fini della decisione di sospendere la decisione che il giudice del rinvio potrebbe prendere in applicazione degli articoli 27 e 28 del regolamento n. 44/2001.
- 34 Si deve ricordare in proposito che, secondo costante giurisprudenza, nell'ambito di un procedimento ex articolo 267 TFUE, basato sulla netta separazione di funzioni tra i giudici nazionali e la Corte, ogni accertamento e valutazione dei fatti del procedimento principale, nonché l'interpretazione e l'applicazione del diritto nazionale, rientrano nella competenza esclusiva del giudice nazionale. Parimenti, spetta esclusivamente al giudice nazionale, cui è stata sottoposta la controversia e che deve

assumersi la responsabilità dell'emananda decisione giurisdizionale, valutare, alla luce delle particolari circostanze del caso, sia la necessità sia la rilevanza delle questioni che esso sottopone alla Corte. Di conseguenza, se le questioni sollevate vertono sull'interpretazione del diritto dell'Unione, la Corte, in via di principio, è tenuta a statuire (v., in particolare, sentenza del 21 febbraio 2013, ProRail, C-332/11, punto 30 e giurisprudenza citata).

35 Al riguardo occorre ricordare che il rigetto, da parte della Corte, di una domanda di pronuncia pregiudiziale proposta da un giudice nazionale è possibile soltanto qualora appaia in modo manifesto che l'interpretazione richiesta del diritto dell'Unione non ha alcun rapporto con l'effettività o l'oggetto della causa principale, qualora la questione sia di tipo ipotetico o, ancora, qualora la Corte non disponga degli elementi di fatto e di diritto necessari per rispondere in modo utile alle questioni che le sono sottoposte (v. in tal senso, in particolare, sentenza del 5 dicembre 2013, Asociación de Consumidores Independientes de Castilla y León, C-413/12, punto 26 e giurisprudenza citata).

36 Orbene, tale ipotesi non si verifica nella presente causa.

37 Infatti, risulta chiaramente dagli elementi forniti dal giudice del rinvio che quest'ultimo può essere indotto ad esaminare la questione della validità dell'esercizio, da parte della sig.ra I. Weber, di un diritto di prelazione su un immobile, questione che è oggetto di un'altra controversia dinanzi ad un giudice italiano. Così l'interpretazione, da parte della Corte, dell'articolo 22, punto 1, del regolamento n. 44/2001 permetterà al giudice del rinvio di accertare se la controversia con cui è adito rientri nella categoria delle controversie «in materia di diritti reali immobiliari» e di pronunciarsi su quest'ultima.

38 Alla luce di quanto precede, la terza questione deve essere considerata ricevibile.

Nel merito

39 Come risulta dall'articolo 22, punto 1, del regolamento n. 44/2001, i giudici dello Stato membro in cui l'immobile è situato (*forum rei sitæ*) dispongono di una competenza esclusiva in materia di diritti reali immobiliari.

40 La Corte ha già avuto occasione, nella sua giurisprudenza relativa all'articolo 16, punto 1, lettera a), della Convenzione del 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (GU 1972, L 299, pag. 32, in prosieguo: la «Convenzione di Bruxelles»), la quale vale anche per l'interpretazione dell'articolo 22, punto 1, di rilevare che, onde garantire, nella misura del possibile, la parità e l'uniformità dei diritti e degli obblighi che derivano da tale Convenzione per gli Stati contraenti e le persone interessate, occorre determinare in materia autonoma, nel diritto dell'Unione, la portata dell'espressione «in materia di diritti reali immobiliari» (v., in tal senso, sentenza del 10 gennaio 1990 Reichert e Kockler, C-118/88, Racc. pag. I-27, punto 8 e giurisprudenza citata).

41 Sotto questo aspetto bisogna considerare 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 e di applicare le norme e gli usi particolari che sono, nella generalità dei casi, quelli dello Stato di ubicazione dell'immobile (sentenza Reichert e Kockler, cit., punto 10).

42 La Corte ha già avuto occasione di dichiarare che l'articolo 16 della Convenzione di Bruxelles e, pertanto, l'articolo 22, punto 1, del regolamento n. 44/2001 devono essere interpretati nel senso che la competenza esclusiva dei giudici dello Stato contraente ove si trova l'immobile ingloba non il complesso delle azioni che si riferiscono ai diritti reali immobiliari, ma solo quelle che, al tempo stesso, rientrano nell'ambito di applicazione di tale Convenzione e tendono a determinare l'estensione,

la consistenza, la proprietà, il possesso di beni immobili o l'esistenza di diritti reali su tali beni e ad assicurare ai titolari di questi diritti la protezione delle prerogative derivanti dal loro titolo (sentenza del 3 ottobre 2013, Schneider, C-386/12, punto 21 e giurisprudenza citata).

- 43 Parimenti, riferendosi alla relazione sulla Convenzione di adesione del Regno di Danimarca, dell'Irlanda e del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord alla Convenzione concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, nonché al protocollo relativo alla sua interpretazione da parte della Corte di giustizia elaborata dal sig. Schlosser (GU 1979, C 59, pag. 71, punto 166), che la differenza tra diritto reale e diritto di obbligazione sta nel fatto che il primo, che grava su una cosa, vale nei confronti di ogni altro soggetto, mentre il secondo può essere fatto valere solo nei confronti del debitore (v. ordinanza del 5 aprile 2001, Gaillard, C-518/99, Racc. pag. I-2771, punto 17).
- 44 Quanto alla presente causa, come rilevato dall'avvocato generale al paragrafo 31 delle sue conclusioni e come fanno valere il giudice del rinvio, il governo tedesco e la Commissione europea, un ricorso volto a far dichiarare che non è stato efficacemente esercitato un diritto reale di prelazione su un terreno sito in Germania, come quello di cui è stato investito il giudice italiano dalla Z. GbR, rientra nella categoria delle azioni in materia di diritti reali immobiliari, ai sensi dell'articolo 22, punto 1, del regolamento n. 44/2001.
- 45 Infatti, come risulta dal fascicolo di cui dispone la Corte, un diritto di prelazione come quello previsto all'articolo 1094 del BGB, gravante su un bene immobiliare ed iscritto nel libro fondiario, produce i suoi effetti non soltanto nei confronti del debitore, ma garantisce il diritto del titolare di tale diritto alla trasmissione della proprietà anche nei confronti dei terzi, di modo che, se un contratto di vendita è concluso tra un terzo ed il proprietario di un bene gravato, l'esercizio valido del diritto di prelazione ha per conseguenza che la vendita è priva di effetto per il titolare del diritto in questione e la stessa si ritiene conclusa fra il titolare in parola ed il suddetto proprietario alle medesime condizioni di quelle convenute tra quest'ultimo ed il suddetto terzo.
- 46 Ne consegue che, quando il terzo acquirente contesta la validità dell'esercizio del suddetto diritto di prelazione nell'ambito di un ricorso come quello di cui è adito il Tribunale ordinario di Milano, tale ricorso è diretto a determinare, in sostanza, se l'esercizio del diritto di prelazione abbia permesso di garantire, a favore del titolare, il diritto al trasferimento della proprietà del bene immobiliare controverso. In un siffatto caso di specie, come risulta dal punto 166 della relazione Schlosser, di cui al punto 43 della presente sentenza, la controversia è relativa ad un diritto reale immobiliare e rientra nella competenza esclusiva del forum rei sitae.
- 47 Tenuto conto delle precedenti considerazioni, occorre risolvere la terza questione dichiarando che l'articolo 22, punto 1, del regolamento n. 44/2001 deve essere interpretato nel senso che rientra nella categoria delle controversie «in materia di diritti reali immobiliari», considerata da tale disposizione, un'azione, come quella intentata nel caso di specie dinanzi al giudice di un altro Stato membro, diretta a far dichiarare l'invalidità dell'esercizio di un diritto di prelazione che grava su un tale immobile e produce effetti nei confronti di tutti.

Sulla quarta questione

- 48 Con tale questione, che è necessario esaminare in secondo luogo, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l'articolo 27, paragrafo 1, del regolamento n. 44/2001 debba essere interpretato nel senso che, prima di sospendere l'applicazione di tale disposizione, il giudice successivamente adito è tenuto ad esaminare se, in ragione dell'omessa presa in considerazione della competenza esclusiva di cui all'articolo 22, punto 1, di tale regolamento, un'eventuale decisione nel merito del giudice adito in primo luogo non sarà riconosciuta negli altri Stati membri, conformemente all'articolo 35, paragrafo 1, del suddetto regolamento.

- 49 Si deve ricordare che risulta dal tenore dell'articolo 27 del regolamento n. 44/2001 che, in una situazione di litispendenza, il giudice successivamente adito deve sospendere d'ufficio il procedimento finché sia stata accertata la competenza del giudice adito in primo luogo e, quando ciò si verifica, dichiarare la propria incompetenza a favore di quest'ultimo.
- 50 Chiamata a pronunciarsi sulla questione se la disposizione della Convenzione di Bruxelles corrispondente all'articolo 27 del regolamento n. 44/2001, cioè l'articolo 21 della stessa Convenzione, autorizzi o obblighi il giudice successivamente adito ad esaminare la competenza del giudice adito per primo, la Corte ha dichiarato che, salvo il caso in cui il giudice adito per secondo abbia una competenza esclusiva contemplata dalla Convenzione di Bruxelles e, in particolare, dall'articolo 16 della stessa, il suddetto articolo 21, relativo alla litispendenza, deve essere interpretato nel senso che, quando la competenza del giudice adito per primo è contestata, il giudice adito per secondo può solo sospendere il procedimento, qualora non si dichiari incompetente, e non può accertare egli stesso la competenza del giudice adito per primo (v. sentenza del 27 giugno 1991, *Overseas Union Insurance e a.*, C-351/89, Racc. pag. I-3317, punti 20 e 26).
- 51 Ne risulta che, in assenza di qualsiasi rivendicazione di una competenza esclusiva del giudice adito successivamente nel procedimento principale, la Corte si è semplicemente astenuta dal pronunciarsi nell'interpretazione dell'articolo 21 della Convenzione di Bruxelles nell'ipotesi che essa ha specificamente fatta salva (sentenze del 9 dicembre 2003, *Gasser*, C-116/02, Racc. pag. I-14693, punto 45, e del 27 febbraio 2014, *Cartier parfums – lunettes e Axa Corporate Solutions assurances*, C-1/13, punto 26).
- 52 È vero che la Corte, ulteriormente investita della questione del rapporto esistente tra l'articolo 21 della Convenzione di Bruxelles e l'articolo 17 di quest'ultima, relativo alla competenza esclusiva in virtù di una clausola attributiva di competenza e corrispondente all'articolo 23 del regolamento n. 44/2001, ha dichiarato, nella citata sentenza *Gasser*, che la circostanza che una competenza del giudice adito successivamente sia rivendicata sul fondamento dell'articolo 17 della stessa Convenzione non è tale da rimettere in discussione l'applicazione della regola procedurale prevista all'articolo 21 della suddetta Convenzione, la quale si basa chiaramente ed unicamente sull'ordine cronologico in cui i giudici di cui trattasi sono stati aditi.
- 53 Tuttavia, come affermato al punto 47 della presente sentenza e diversamente dalla situazione controversa nella causa all'origine della citata sentenza *Gasser*, nella presente causa risulta una competenza esclusiva a vantaggio del giudice adito in secondo luogo, a norma dell'articolo 22, punto 1, del regolamento n. 44/2001, il quale fa parte della sezione 6 del capitolo II di quest'ultimo.
- 54 Orbene, a tenore dell'articolo 35, paragrafo 1, di tale regolamento, le decisioni pronunciate in uno Stato membro non sono riconosciute in un altro Stato membro se le disposizioni della sezione 6 del capitolo II del suddetto regolamento, relative alla competenza esclusiva, sono state violate.
- 55 Ne risulta che, in un'ipotesi come quella di cui al procedimento principale, se il giudice adito in primo luogo emette una pronuncia in violazione dell'articolo 22, punto 1, del medesimo regolamento, una decisione siffatta non può essere riconosciuta nello Stato membro del giudice adito in secondo luogo.
- 56 Data tale situazione, il giudice adito in secondo luogo non ha quindi più il diritto di sospendere il procedimento, né di dichiarare la propria incompetenza, e deve statuire nel merito sulla domanda con la quale è adito, al fine di assicurare il rispetto di tale regola di competenza esclusiva.
- 57 Qualsiasi altra interpretazione andrebbe contro gli obiettivi sottostanti all'economia del regolamento n. 44/2001, quali il funzionamento armonioso della giustizia evitando i conflitti negativi di competenza e la libera circolazione delle decisioni in materia civile e commerciale, segnatamente il riconoscimento di queste ultime.

- 58 Infatti, come ha sostanzialmente rilevato anche l'avvocato generale, al punto 41 delle sue conclusioni, il fatto che, in applicazione dell'articolo 27 del regolamento n. 44/2001, il giudice successivamente adito, il quale è esclusivamente competente in forza dell'articolo 22, punto 1, di tale regolamento, sospenda il procedimento finché la competenza del giudice adito per primo sia stata accertata e, quando ciò si verifica, dichiarare la propria incompetenza a favore di quest'ultimo non risponderebbe all'esigenza di una buona amministrazione della giustizia.
- 59 Sarebbe peraltro compromesso l'obiettivo di cui all'articolo 27 di tale regolamento, cioè evitare il non riconoscimento di una decisione in ragione della sua incompatibilità con una decisione tra le stesse parti nello Stato richiesto, nel contesto preciso deve il giudice adito in secondo luogo disporre di una competenza esclusiva in forza dell'articolo 22, punto 1, del suddetto regolamento.
- 60 Alla luce di tutte le precedenti considerazioni, occorre rispondere alla quarta questione dichiarando che l'articolo 27, paragrafo 1, del regolamento n. 44/2001 deve essere interpretato nel senso che, prima di sospendere il procedimento in applicazione della suddetta disposizione, il giudice successivamente adito è tenuto ad esaminare se, a causa di una violazione della competenza esclusiva prevista all'articolo 22, punto 1, di tale regolamento, un'eventuale decisione nel merito del giudice adito in primo luogo non sarà riconosciuta negli altri Stati membri, conformemente all'articolo 35, paragrafo 1, del suddetto regolamento.

Sulla prima e sulla seconda questione nonché sulle questioni dalla quinta all'ottava

- 61 Per quanto concerne la prima e la seconda questione nonché quelle dalla quinta all'ottava, si deve constatare che tali questioni riguardano l'ambito di applicazione dell'articolo 27 del regolamento n. 44/2001 e gli elementi che il giudice successivamente adito è tenuto a prendere in considerazione quando, in caso di litispendenza, quest'ultimo decide di sospendere il procedimento, da una parte, ed il rapporto esistente tra gli articoli 27 e 28 del medesimo regolamento, di cui il giudice successivamente adito può tener conto nell'ambito dell'esercizio del potere discrezionale in caso di connessione, dall'altra.
- 62 Come sostanzialmente rilevato dall'avvocato generale al punto 20 delle sue conclusioni, il giudice successivamente adito, il quale è dotato di una competenza esclusiva in forza dell'articolo 22, punto 1, del regolamento n. 44/2001, non può essere tenuto a verificare se, rispetto al procedimento in cui è stato successivamente adito, siano soddisfatti i criteri materiali della litispendenza.
- 63 Infatti una siffatta verifica sarebbe inutile, dal momento che il giudice successivamente adito è autorizzato a prendere in considerazione, nell'ambito della sua decisione emessa in forza dell'articolo 27 del regolamento n. 44/2001, la circostanza che un'eventuale decisione del giudice adito per primo non sarà riconosciuta negli altri Stati membri, conformemente all'articolo 35, paragrafo 1, di tale regolamento, a causa di una violazione della competenza esclusiva di cui all'articolo 22, punto 1, del suddetto regolamento.
- 64 Di conseguenza non si pone più la questione consistente nell'accertare quali siano gli elementi di cui il giudice successivamente adito potrebbe tener conto per pronunciare la sua decisione in caso di litispendenza.
- 65 Ciò vale anche per quanto concerne le questioni relative al rapporto esistente tra gli articoli 27 e 28 del regolamento n. 44/2001, da una parte, ed i criteri di cui il giudice successivamente adito può tener conto, nell'ambito dell'esercizio del suo potere discrezionale in caso di connessione, dall'altra. Infatti, quando il giudice successivamente adito dispone di una competenza esclusiva, come si verifica nel procedimento principale, le disposizioni degli articoli 27 e 28 di tale regolamento non possono entrare reciprocamente in concorrenza.

66 Tenuto conto di quanto precede, è giocoforza constatare che, alla luce della risposta fornita alla terza ed alla quarta questione, non occorre rispondere né alla prima ed alla seconda questione né alle questioni dalla quinta all'ottava.

Sulle spese

67 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 (Terza Sezione) dichiara:

- 1) **L'articolo 22, punto 1, del regolamento (CE) n. 44/2001 del Consiglio, del 22 dicembre 2000, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, deve essere interpretato nel senso che rientra nella categoria delle controversie «in materia di diritti reali immobiliari», considerata da tale disposizione, un'azione, come quella intentata nel caso di specie dinanzi al giudice di un altro Stato membro, diretta a far dichiarare l'invalidità dell'esercizio di un diritto di prelazione che grava su tale immobile e produce effetti nei confronti di tutti.**
- 2) **L'articolo 27, paragrafo 1, del regolamento n. 44/2001 deve essere interpretato nel senso che, prima di sospendere il procedimento in applicazione della suddetta disposizione, il giudice successivamente adito è tenuto ad esaminare se, a causa di una violazione della competenza esclusiva prevista all'articolo 22, punto 1, di tale regolamento, un'eventuale decisione nel merito del giudice adito in primo luogo non sarà riconosciuta negli altri Stati membri, conformemente all'articolo 35, paragrafo 1, del suddetto regolamento.**

Firme