



Raccolta della giurisprudenza

SENTENZA DELLA CORTE (Quarta Sezione)

16 novembre 2023 *

«Rinvio pregiudiziale – Cooperazione giudiziaria in materia civile – Regolamento (UE) 1215/2012 – Competenze esclusive – Articolo 24, punto 1, primo comma – Controversie in materia di contratti di locazione di immobili – Contratto riguardante la cessione d’uso, per una breve durata, di un bungalow situato in un villaggio turistico stipulato tra un privato e un professionista del turismo che gestisce tale villaggio turistico»

Nella causa C-497/22,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell’articolo 267 TFUE, dal Landgericht Düsseldorf (Tribunale del Land, Düsseldorf, Germania), con decisione dell’8 luglio 2022, pervenuta in cancelleria il 22 luglio 2022, nel procedimento

EM

contro

Roompot Service BV,

LA CORTE (Quarta Sezione),

composta da C. Lycourgos, presidente di sezione, O. Spineanu-Matei (relatrice), J.-C. Bonichot, S. Rodin e L.S. Rossi, giudici,

avvocato generale: J. Richard de la Tour

cancelliere: A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

- per EM, da V. Gensch, Rechtsanwalt;
- per la Commissione europea, da P. Kienapfel e S. Noë, in qualità di agenti;

sentite le conclusioni dell’avvocato generale, presentate all’udienza del 29 giugno 2023,

ha pronunciato la seguente

* Lingua processuale: il tedesco.

Sentenza

- 1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento (UE) n. 1215/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2012, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (GU 2012, L 351, pag. 1).
- 2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra EM, domiciliata in Germania, e la Roompot Service BV, un professionista del turismo con sede nei Paesi Bassi, in merito al rimborso del prezzo pagato da tale singolo, con interessi e spese, per la cessione d'uso per una breve durata di un bungalow situato nel villaggio turistico gestito da tale professionista.

Contesto normativo

- 3 I considerando 15, 16 e 34 del regolamento n. 1215/2012 così recitano:
 - «(15) È opportuno che le norme sulla competenza presentino un alto grado di prevedibilità e si basino sul principio generale della competenza dell'autorità giurisdizionale del domicilio del convenuto. Tale principio dovrebbe valere in ogni ipotesi, salvo in alcuni casi rigorosamente determinati, nei quali la materia del contendere o l'autonomia delle parti giustifichi un diverso criterio di collegamento. (...)»
 - (16) Il criterio del foro del domicilio del convenuto dovrebbe essere completato attraverso la previsione di fori alternativi, basati sul collegamento stretto tra l'autorità giurisdizionale e la controversia, ovvero al fine di agevolare la buona amministrazione della giustizia. L'esistenza di un collegamento stretto dovrebbe garantire la certezza del diritto ed evitare la possibilità che il convenuto sia citato davanti a un'autorità giurisdizionale di uno Stato membro che non sia per questi ragionevolmente prevedibile. (...)»
 - (...)
 - (34) È opportuno garantire la continuità tra la [C]onvenzione [del 27 settembre 1968, concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (GU 1972, L 299, pag. 32)], il 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)] e il presente regolamento, e a tal fine è opportuno prevedere adeguate disposizioni transitorie. Lo stesso bisogno di continuità si applica altresì all'interpretazione delle disposizioni della convenzione di Bruxelles del 1968 e dei regolamenti che la sostituiscono, a opera della Corte di giustizia dell'Unione europea».
- 4 Nella sezione 1 del capo II, del regolamento n. 1215/2012, intitolata «Disposizioni generali», l'articolo 4, paragrafo 1, di tale regolamento prevede quanto segue:
 - «A norma del presente regolamento, le persone domiciliate nel territorio di un determinato Stato membro sono convenute, a prescindere dalla loro cittadinanza, davanti alle autorità giurisdizionali di tale Stato membro».

- 5 Nella sezione 6 di detto capo II, rubricata «Competenze esclusive», l'articolo 24 di tale regolamento così dispone:

«Indipendentemente dal domicilio delle parti, hanno competenza esclusiva le seguenti autorità giurisdizionali di uno Stato membro:

- 1) in materia di diritti reali immobiliari e di contratti di locazione di immobili, le autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui l'immobile è situato.

Tuttavia, in materia di contratti di locazione di immobili a uso privato temporaneo stipulati per un periodo massimo di sei mesi consecutivi, hanno competenza anche le autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui il convenuto è domiciliato, purché il conduttore sia una persona fisica e il locatore e il conduttore siano domiciliati nel medesimo Stato membro;

(...)».

Procedimento principale e questione pregiudiziale

- 6 Il 23 giugno 2020 EM ha prenotato, sul sito Internet della Roompot Service, un bungalow nel parco acquatico *Waterpark Zwartkruis*, situato a Noardburgum (Paesi Bassi), per il periodo dal 31 dicembre 2020 al 4 gennaio 2021 e per un gruppo di nove persone, appartenenti a più di due nuclei familiari diversi.
- 7 La prenotazione di cui trattasi comprendeva la messa a disposizione di biancheria da letto e la pulizia finale per un importo totale pari a EUR 1 902,80, che è stato integralmente versato da EM.
- 8 Tale parco acquatico comprende alcuni bungalow situati direttamente sulla riva di un lago e ogni bungalow ha un proprio pontile. Era possibile noleggiare barche e canoe pagando un supplemento.
- 9 La Roompot Service ha confermato ad EM tramite email, prima del suo arrivo e su richiesta di quest'ultima, che detto parco acquatico sarebbe stato aperto durante il periodo interessato dalla prenotazione, nonostante la pandemia da COVID-19, ma che, conformemente alla normativa dei Paesi Bassi in vigore, le sarebbe stato possibile soggiornarvi in un bungalow soltanto con la sua famiglia e con un massimo di due persone appartenenti ad un altro nucleo familiare. La Roompot Service ha anche proposto ad EM di rinviare il soggiorno a una data successiva.
- 10 Poiché EM non ha effettuato il soggiorno di cui trattasi e non ha modificato la propria prenotazione, essa è stata rimborsata dalla Roompot Service di un importo pari a EUR 300.
- 11 EM ha proposto dinanzi all'Amtsgericht Neuss (Tribunale circoscrizionale di Neuss, Germania) una domanda diretta a ottenere dalla Roompot Service il rimborso della parte restante del prezzo, vale a dire EUR 1 602,80, oltre a interessi e spese. Quest'ultima ha contestato la competenza internazionale delle autorità giurisdizionali tedesche a conoscere di una tale domanda.
- 12 Con decisione del 1° ottobre 2021, l'Amtsgericht Neuss (Tribunale circoscrizionale di Neuss) ha respinto tale domanda in quanto infondata.
- 13 EM ha interposto appello dinanzi al Landgericht Düsseldorf (Tribunale del Land, Düsseldorf, Germania), giudice del rinvio.

- 14 Tale giudice s'interroga sulla questione se sussista una competenza internazionale esclusiva delle autorità giurisdizionali dei Paesi Bassi a conoscere del procedimento principale sulla base dell'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012.
- 15 A tale proposito, il giudice del rinvio osserva che dalla giurisprudenza della Corte relativa all'applicazione dell'articolo 16, punto 1, della Convenzione del 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, come modificata dalle successive convenzioni relative all'adesione dei nuovi Stati membri a detta convenzione (in prosieguo: la «Convenzione di Bruxelles»), diventato articolo 16, punto 1, lettera a) della stessa, il cui contenuto è stato, in sostanza, ripreso dall'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, vale a dire dalla giurisprudenza derivante dalle sentenze del 15 gennaio 1985, *Rösler* (241/83, EU:C:1985:6), del 26 febbraio 1992, *Hacker* (C-280/90, EU:C:1992:92) e del 27 gennaio 2000, *Dansommer* (C-8/98, EU:C:2000:45), risulta che i contratti vertenti sulla locazione di alloggi per le vacanze all'estero rientrano, in linea di principio, nella competenza esclusiva delle autorità giurisdizionali del luogo in cui l'immobile è situato. Esisterebbe un'eccezione a tale principio nel solo caso in cui il contratto sia di natura complessa, ossia un contratto che riguardi la fornitura di un insieme di prestazioni di servizi in cambio di un prezzo globale pagato dal cliente.
- 16 Il giudice del rinvio precisa che, nel caso di specie, quali prestazioni aggiuntive rilevano l'offerta, sulla pagina Internet della convenuta nel procedimento principale, di vari bungalow con diverse dotazioni, la prenotazione del bungalow per il cliente, l'accoglienza sul posto di quest'ultimo, nonché la consegna delle chiavi, la fornitura di biancheria da letto e l'esecuzione della pulizia finale. Tale giudice ritiene che, in base alla sua interpretazione della giurisprudenza della Corte citata al punto precedente della presente sentenza, sarebbe quindi necessario che tali prestazioni, considerate nel loro insieme, conferiscano al contratto di cui trattasi nel procedimento principale un carattere complesso, ai sensi di tale giurisprudenza.
- 17 Tuttavia, secondo la tesi sostenuta da una parte della dottrina tedesca, prestazioni accessorie minori quali la manutenzione del bene di cui trattasi o la pulizia dello stesso, la fornitura di biancheria da letto o l'accoglienza sul posto dei clienti avrebbero una «minore importanza», cosicché non sarebbe certo che prestazioni come le prestazioni aggiuntive di cui trattasi nel procedimento principale siano sufficienti per affermare l'esistenza di un contratto complesso, ai sensi di detta giurisprudenza.
- 18 Il giudice del rinvio precisa inoltre che una diversa interpretazione della medesima giurisprudenza è stata data dal Bundesgerichtshof (Corte federale di giustizia, Germania). Secondo quest'ultimo giudice, la qualificazione di un contratto alla luce dell'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012 dipende dalla questione se l'organizzatore di viaggi professionale si impegni egli stesso a mettere a disposizione l'uso di un alloggio di cui non è proprietario. In una situazione del genere, tale disposizione non sarebbe applicabile. Per contro, nel caso in cui l'organizzatore di viaggi professionale intervenga solo in qualità di intermediario di un contratto di locazione concluso con il proprietario di detto alloggio, detta disposizione sarebbe applicabile.
- 19 In tali circostanze, il Landgericht Düsseldorf (Tribunale del Land, Düsseldorf) ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte la seguente questione pregiudiziale:

«Se l'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento [n. 1215/2012] debba essere interpretato nel senso che, nel caso di un contratto tra un privato e un locatore professionista di alloggi per le vacanze avente ad oggetto la cessione d'uso per una breve durata di un bungalow in

un villaggio turistico gestito dal locatore, il quale prevede, oltre alla mera cessione d'uso, altre prestazioni, quali la pulizia finale e la fornitura di biancheria da letto, il foro competente esclusivo è quello del luogo in cui è situato il bene locato, indipendentemente dal fatto che il bungalow sia di proprietà del locatore o di un terzo».

Sulla questione pregiudiziale

- 20 Con la sua questione, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012 debba essere interpretato nel senso che rientra nella nozione di «locazioni di immobili», ai sensi di tale disposizione, un contratto concluso tra un privato e un professionista del turismo con il quale quest'ultimo mette a disposizione un alloggio per vacanze per un uso personale di breve durata, situato in un villaggio turistico gestito da tale professionista, e che comporta, oltre alla cessione dell'uso di tale alloggio, un insieme di prestazioni di servizi fornite a un prezzo globale.
- 21 Occorre ricordare in via preliminare che, poiché il regolamento n. 1215/2012 abroga e sostituisce il regolamento n. 44/2001, il quale a sua volta ha sostituito la Convenzione di Bruxelles, l'interpretazione fornita dalla Corte circa le disposizioni di uno di questi strumenti giuridici vale anche per quelle degli altri atti quando tali disposizioni possono essere qualificate come equivalenti (sentenza del 20 giugno 2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association, C-700/20, EU:C:2022:488, punto 42 e giurisprudenza ivi citata).
- 22 È quanto avviene nel caso dell'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012. Infatti, tale disposizione corrisponde all'articolo 16, paragrafo 1, della Convenzione di Bruxelles, successivamente divenuto articolo 16, punto 1, lettera a), di tale Convenzione, nonché all'articolo 22, punto 1, primo comma, del regolamento n. 44/2001. Pertanto, l'interpretazione fornita dalla Corte per quanto riguarda tali ultime disposizioni vale anche per l'interpretazione di tale articolo 24.
- 23 Secondo una giurisprudenza costante, il sistema delle attribuzioni di competenze di validità generale di cui al capo II del regolamento n. 1215/2012 è fondato sul principio, sancito all'articolo 4, paragrafo 1, di quest'ultimo, secondo cui le persone domiciliate nel territorio di uno Stato membro sono convenute davanti agli organi giurisdizionali di tale Stato, a prescindere dalla nazionalità delle parti (sentenza del 25 marzo 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punto 75 e giurisprudenza ivi citata).
- 24 È solo in deroga a tale norma generale che il capo II, sezione 6, del regolamento n. 1215/2012 prevede talune norme sulla competenza esclusiva, tra cui quella sancita all'articolo 24, punto 1, di tale regolamento, che attribuisce alle autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui l'immobile è situato la competenza a giudicare in materia di locazione di immobili.
- 25 Occorre altresì ricordare che, come ha già dichiarato la Corte, tenuto conto del loro carattere derogatorio, le disposizioni dell'articolo 24, punto 1, di detto regolamento non devono essere interpretate in un senso più ampio di quanto richieda la loro finalità (sentenza del 25 marzo 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punto 76 e giurisprudenza ivi citata).
- 26 Per quanto riguarda l'obiettivo perseguito da tale disposizione, dalla giurisprudenza della Corte risulta che la ragione essenziale della competenza esclusiva attribuita ai giudici dello Stato 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 del 25 marzo 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punto 77 e giurisprudenza ivi citata).

- 27 Per quanto riguarda, in particolare, i contratti di locazione di immobili, da tale giurisprudenza risulta che tale competenza esclusiva è giustificata dalla complessità del rapporto proprietario-locatario, che comporta una serie di diritti e di obblighi, oltre alla gestione del canone di locazione. Tale rapporto è disciplinato da norme specifiche, alcune delle quali hanno carattere imperativo, dello Stato in cui si trova l'immobile oggetto del contratto di locazione, quali, per esempio, quelle che determinano a chi incombe la responsabilità della manutenzione dell'immobile e del pagamento delle imposte fondiari, quelle che disciplinano i doveri dell'occupante dell'immobile nei confronti dei vicini, nonché quelle che controllano o circoscrivono il diritto del proprietario a rientrare in possesso dell'immobile alla scadenza del contratto di locazione (sentenza del 25 marzo 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punto 78 e giurisprudenza ivi citata).
- 28 La competenza esclusiva relativa alle «locazioni di immobili», ai sensi dell'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012, riguarda quindi le controversie sulle condizioni di godimento di un immobile (v., in tal senso, sentenza del 25 marzo 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punto 79), vale a dire, in particolare, quelle tra locatori e locatari relativamente all'esistenza o all'interpretazione dei contratti stessi, alla riparazione dei danni provocati dal locatario o all'evacuazione del bene locato (v., in tal senso, sentenza del 14 dicembre 1977, Sanders, 73/77, EU:C:1977:208, punto 15).
- 29 Al fine di stabilire se una controversia rientri in tale competenza esclusiva, occorre esaminare, da un lato, se tale controversia verta su un contratto di locazione di un immobile e, dall'altro, se l'oggetto di detta controversia si ricolleggi direttamente ai diritti e agli obblighi derivanti da tale contratto di locazione, poiché, come risulta dalla giurisprudenza, non è sufficiente che la stessa controversia abbia un nesso con un contratto di locazione relativo ad un immobile per rientrare nella competenza del giudice dello Stato membro in cui è situato tale immobile (v., per analogia, sentenze del 16 novembre 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punto 34 e del 10 febbraio 2022, ShareWood Switzerland, C-595/20, EU:C:2022:86, punto 31).
- 30 Nelle sentenze del 15 gennaio 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6), del 26 febbraio 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) e del 27 gennaio 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), la Corte ha avuto occasione di pronunciarsi sulla prima parte di tale esame e ha stabilito, in tale contesto, criteri che consentono di distinguere un «contratto di locazione» rientrante nella suddetta competenza esclusiva da un contratto complesso vertente su un insieme di prestazioni di servizi che non vi rientra.
- 31 Per quanto riguarda la classificazione di un contratto di cessione dell'uso di un alloggio per vacanze per un breve periodo, la Corte ha stabilito che rientra nella nozione di «contratto di locazione» un contratto con cui il proprietario di una casa per le vacanze ha affittato un alloggio in tale casa per un breve periodo e in base al quale non era permesso alloggiare ospiti, le spese per l'elettricità, l'acqua e il gas dovevano essere conteggiate secondo il consumo e le pulizie alla fine del soggiorno dovevano essere pagate a parte (v., in tal senso, sentenza del 15 gennaio 1985, Rösler, 241/83, EU:C:1985:6, punti 2, 24 e 25).

- 32 Per contro, un contratto avente ad oggetto la cessione dell'uso di un alloggio per vacanze che preveda la prenotazione di un passaggio marittimo verso la destinazione in questione, effettuata da un organizzatore di viaggi professionale che non era il proprietario di tale alloggio per conto del suo cliente, contro un pagamento supplementare, è stato qualificato non come «contratto di locazione», bensì come contratto complesso vertente su un insieme di prestazioni di servizi fornite a fronte di un prezzo globale, in quanto, indipendentemente dalla sua intestazione, tale contratto comportava, oltre alla cessione dell'uso di detto alloggio, altre prestazioni, quali le informazioni e i consigli con cui l'organizzatore di viaggi propone al cliente interessato diverse possibilità di scelta per le vacanze, la prenotazione di un alloggio per il periodo scelto dal cliente, la prenotazione del viaggio, l'accoglienza sul posto e, eventualmente, un'assicurazione per l'annullamento di tale viaggio (v., in tal senso, sentenza del 26 febbraio 1992, Hacker, C-280/90, EU:C:1992:92, punti 3, 14 e 15).
- 33 Tuttavia, un contratto riguardante la cessione dell'uso di un alloggio per vacanze concluso con un organizzatore di viaggi professionale che assumeva unicamente il ruolo di intermediario tra il cliente interessato e il proprietario di tale alloggio e il cui prezzo includeva un premio di assicurazione destinato a coprire le spese in caso di risoluzione del contratto, e tale organizzatore di viaggi professionale forniva la garanzia del rimborso di tale prezzo in caso di insolvenza, senza essere tenuto a fornire altre prestazioni, è stato qualificato come «contratto di locazione». La Corte ha quindi constatato che tale contratto verteva esclusivamente sulla locazione di un immobile, dato che le clausole relative all'assicurazione e alla garanzia del rimborso del prezzo erano mere disposizioni accessorie che non potevano modificare la qualificazione di detto contratto. Il fatto che la controversia in questione non vedesse direttamente contrapposti il proprietario e il locatario dell'immobile non ha portato a una conclusione diversa, poiché l'organizzatore di viaggi professionale era surrogato nei diritti del proprietario e non agiva come organizzatore di viaggi professionale, ma come se fosse il proprietario dell'immobile di cui trattasi (v., in tal senso, sentenza del 27 gennaio 2000, Dansommer, C-8/98, EU:C:2000:45, punti da 7 a 11 e da 33 a 37).
- 34 Dalla giurisprudenza citata ai punti da 31 a 33 della presente sentenza risulta che la qualificazione di un contratto che comporta un insieme di prestazioni di servizi, oltre alla cessione dell'uso a breve termine di un alloggio per vacanze, richiede, come rilevato dall'avvocato generale al paragrafo 28 delle sue conclusioni, una valutazione del rapporto contrattuale di cui trattasi nel suo complesso e nel suo contesto.
- 35 Nel caso di specie, il giudice del rinvio si interroga sulla qualificazione di un contratto concluso tra un privato e un professionista del turismo con il quale quest'ultimo mette a disposizione un bungalow situato in un parco acquatico, gestito da tale professionista, che prevede, oltre alla cessione dell'uso di tale bene, la fornitura di altre prestazioni quali l'offerta, sulla pagina Internet della convenuta nel procedimento principale, di vari bungalow con diverse dotazioni, la prenotazione del bungalow scelto per i clienti, l'accoglienza sul posto di questi ultimi e la consegna delle chiavi, la fornitura di biancheria da letto e l'esecuzione della pulizia finale.
- 36 In particolare, tale giudice si chiede se tali prestazioni aggiuntive siano sufficienti per qualificare il contratto di cui trattasi nel procedimento principale come contratto complesso vertente su un insieme di prestazioni di servizi e se la circostanza che il bungalow interessato sia di proprietà del professionista del turismo o di un terzo rivesta una qualsivoglia importanza ai fini di tale qualificazione.

- 37 A tale riguardo, occorre anzitutto precisare che spetterà a detto giudice, tenendo conto di tutte le informazioni di cui dispone, procedere alla qualificazione del contratto di cui trattasi nel procedimento principale.
- 38 A tal fine, il giudice del rinvio dovrà, in primo luogo, esaminare se le prestazioni di servizi aggiuntive di cui trattasi, fornite oltre alla cessione dell'uso dell'alloggio per vacanze oggetto di tale contratto, conferiscano a detto contratto un carattere complesso.
- 39 Ciò si verificherebbe, in particolare, quando tali servizi sono proposti contro un prezzo globale alle stesse condizioni di quelli offerti ai clienti di un complesso alberghiero, sfuggendo quindi all'applicazione dell'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012 (v., per analogia, sentenza del 13 ottobre 2005, Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, punto 27). Per contro, qualsiasi prestazione aggiuntiva avente carattere accessorio rispetto a tale cessione d'uso non può necessariamente modificare la qualificazione del contratto di cui trattasi come contratto di locazione, ma dovrà essere esaminata nel contesto di tale contratto.
- 40 Per quanto riguarda le prestazioni aggiuntive menzionate dal giudice del rinvio, né la pulizia alla fine del soggiorno né la messa a disposizione della biancheria da letto sono prestazioni sufficientemente qualificate da consentire, di per sé sole, di distinguere un contratto di locazione da un contratto complesso di organizzazione del soggiorno. Se è vero che la pulizia spetta abitualmente al conduttore alla scadenza di un contratto di locazione, non si può escludere che, a causa del carattere particolare delle locazioni stagionali di alloggi per vacanza, il locatore possa farsi carico di tale onere senza che ciò modifichi la natura di tale contratto in quanto contratto di locazione di un immobile. Lo stesso vale per la messa a disposizione di biancheria da letto e per la consegna delle chiavi.
- 41 Per contro, servizi d'informazione e di consiglio, di prenotazione e di accoglienza che, con la cessione dell'uso, fanno parte dell'offerta proposta da un professionista del turismo contro un prezzo complessivo costituiscono servizi che sono generalmente forniti nell'ambito di un contratto complesso di organizzazione del soggiorno.
- 42 In secondo luogo, nell'ambito della valutazione globale delle informazioni di cui dispone il giudice del rinvio, quest'ultimo dovrà altresì esaminare in quale qualità l'organizzatore di viaggi interessato intervenga nel rapporto contrattuale di cui trattasi nel procedimento principale.
- 43 Come risulta dalla giurisprudenza ricordata al punto 33 della presente sentenza, la circostanza che l'organizzatore di viaggi non sia il proprietario dell'alloggio, ma si surroghi nei diritti di quest'ultimo, non è idonea, di per sé, a modificare un'eventuale qualificazione del contratto di cui trattasi come locazione di un immobile. Per contro, come risulta dalla giurisprudenza citata al punto 32 della presente sentenza, se tale organizzatore di viaggi interviene in qualità di professionista del turismo e propone, nell'ambito di un soggiorno organizzato, la messa a disposizione di servizi aggiuntivi in considerazione dei quali l'offerta è accettata, una siffatta circostanza può costituire un indizio della natura complessa di tale contratto.
- 44 Nel caso di specie, la fornitura di alloggio in un villaggio turistico che comprende strutture ricettive standardizzate che formano un insieme omogeneo, come il parco acquatico *Waterpark Zwartkruis*, gestito da un professionista del turismo come la Roompot Service, e l'offerta di una vacanza a un prezzo complessivo che riflette la qualità e l'importanza di tutti i servizi offerti in tale villaggio turistico, sembrano, fatte salve le verifiche che spetterà al giudice del rinvio

effettuare, far propendere per l'esclusione di un contratto come quello oggetto del procedimento principale dall'ambito di applicazione dell'articolo 24, paragrafo 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012.

- 45 Tale conclusione soddisfa il requisito di un'interpretazione restrittiva della norma sulla competenza esclusiva di cui all'articolo 24, paragrafo 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012 e l'obiettivo perseguito da tale disposizione che consiste, come ricordato al punto 27 della presente sentenza, nell'includere nel suo ambito di applicazione solo le relazioni contrattuali tra locatori e conduttori che comportano una serie di diritti e obblighi disciplinati da una normativa specifica sull'uso dei beni immobili, di carattere generalmente vincolante, dello Stato membro in cui il bene è situato, i cui giudici, in ragione della loro prossimità, sono più adatti a conoscere delle controversie in materia di locazione di beni immobili.
- 46 Alla luce delle considerazioni che precedono, si deve rispondere alla questione dichiarando che l'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012 deve essere interpretato nel senso che non rientra nella nozione di «locazioni di immobili», ai sensi di tale disposizione, un contratto concluso tra un privato e un professionista del turismo con il quale quest'ultimo mette a disposizione, per un uso personale di breve durata, un alloggio per vacanze, situato in un villaggio turistico gestito da tale professionista, e che comporta, oltre alla cessione dell'uso di tale alloggio, un insieme di prestazioni di servizi fornite a un prezzo globale.

Sulle spese

- 47 Nei confronti delle parti nel procedimento principale la presente causa 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 (Quarta Sezione) dichiara:

L'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento (UE) n. 1215/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2012, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale,

dev'essere interpretato nel senso che:

non rientra nella nozione di «locazioni di immobili», ai sensi di tale disposizione, un contratto concluso tra un privato e un professionista del turismo con il quale quest'ultimo mette a disposizione, per un uso personale di breve durata, un alloggio per vacanze, situato in un villaggio turistico gestito da tale professionista, e che comporta, oltre alla cessione dell'uso di tale alloggio, un insieme di prestazioni di servizi fornite a un prezzo globale.

Firme