

## SENTENZA DELLA CORTE (Prima Sezione)

8 maggio 2019 (\*)

«Rinvio pregiudiziale – Cooperazione giudiziaria in materia civile – Competenza giurisdizionale, riconoscimento ed esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale – Regolamento (UE) n. 1215/2012 – Articolo 7, punto 1, lettera a) – Competenza speciale in materia contrattuale – Nozione di “materia contrattuale” – Decisione dell’assemblea dei condomini di un immobile – Obbligo gravante sui condomini di versare al bilancio del condominio i contributi finanziari annuali stabiliti con tale decisione – Azione in giudizio volta ad ottenere l’esecuzione di tale obbligo – Legge applicabile alle obbligazioni contrattuali – Regolamento (CE) n. 593/2008 – Articolo 4, paragrafo 1, lettere b) e c) – Nozioni di “contratto di prestazione di servizi” e di “contratto avente per oggetto un diritto reale immobiliare” – Decisione dell’assemblea dei condomini di un immobile relativa alle spese per la manutenzione delle sue parti comuni»

Nella causa C-25/18,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell’articolo 267 TFUE, dall’Okrazhen sad – Blagoevgrad (Tribunale regionale di Blagoevgrad, Bulgaria), con decisione del 19 dicembre 2017, pervenuta in cancelleria il 16 gennaio 2018, nel procedimento

**Brian Andrew Kerr**

contro

**Pavlo Postnov,**

**Natalia Postnova,**

LA CORTE (Prima Sezione),

composta da J.-C. Bonichot, presidente di sezione, R. Silva de Lapuerta (relatrice), vicepresidente della Corte, C. Toader, L. Bay Larsen e M. Safjan, giudici,

avvocato generale: J. Kokott

cancelliere: A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

- per il governo lettone, da I. Kucina e V. Soņeca, in qualità di agenti;
- per la Commissione europea, da M. Wilderspin, M. Heller e Y. Marinova, in qualità di agenti,

sentite le conclusioni dell’avvocato generale, presentate all’udienza del 31 gennaio 2019,

ha pronunciato la seguente

**Sentenza**

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'articolo 7, punto 1, lettera a), 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) e dell'articolo 4, paragrafo 1, lettere b) e c), del regolamento (CE) n. 593/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 17 giugno 2008, sulla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali (Roma I) (GU 2008, L 177, pag. 6).

2 Tale domanda è stata sollevata nel contesto di una controversia che vede opposto il sig. Brian Andrew Kerr al sig. Pavlo Postnov e alla sig.ra Natalia Postnova, in merito al mancato pagamento, da parte di questi ultimi, di contributi finanziari annuali da versare al bilancio del condominio relativi ad un immobile composto di appartamenti, della cui gestione si occupa il sig. Kerr, in qualità di amministratore.

### **Contesto normativo**

#### **Il regolamento n. 1215/2012**

3 I considerando 4, 15 e 16 del regolamento n. 1215/2012 così recitano:

«(4) 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 garantire che le decisioni emesse in uno Stato membro siano riconosciute ed eseguite in modo rapido e semplice.

(...)

(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. Per le persone giuridiche il domicilio deve essere definito autonomamente, in modo da aumentare la trasparenza delle norme comuni ed evitare i conflitti di competenza.

(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. Tale aspetto è importante soprattutto nelle controversie in materia di obbligazioni extracontrattuali derivanti da violazioni della privacy e dei diritti della personalità, compresa la diffamazione».

4 L'articolo 4, paragrafo 1, di tale regolamento stabilisce 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 L'articolo 7 di detto regolamento dispone quanto segue:

«Una persona domiciliata in uno Stato membro può essere convenuta in un altro Stato membro:

1) a) in materia contrattuale, davanti all'autorità giurisdizionale del luogo di esecuzione dell'obbligazione dedotta in giudizio;

(...».

6 L'articolo 24 dello stesso regolamento è formulato nel modo seguente:

«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.

(...».

### **Il regolamento n. 593/2008**

7 I considerando 7 e 17 del regolamento n. 593/2008 così recitano:

«(7) Il campo di applicazione materiale e le disposizioni del presente regolamento dovrebbero essere coerenti con 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)] (“Bruxelles I”) e con il regolamento (CE) n. 864/2007 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 luglio 2007, sulla legge applicabile alle obbligazioni extracontrattuali [(“Roma II”) (GU 2007, L 199, p. 40)].

(...)

(17) Per quanto concerne la legge applicabile in mancanza di scelta, è opportuno dare alle nozioni di “prestazione di servizi” e di “vendita di beni” la stessa interpretazione utilizzata nell'applicazione dell'articolo 5 del regolamento [n. 44/2001], nella misura in cui la vendita di beni e la prestazione di servizi sono contemplati da detto regolamento. I contratti di affiliazione (franchising) e di distribuzione, pur essendo contratti di prestazione di servizi, sono oggetto di norme specifiche».

8 L'articolo 1 del regolamento n. 593/2008 dispone quanto segue:

«1. Il presente regolamento si applica, in circostanze che comportino un conflitto di leggi, alle obbligazioni contrattuali in materia civile e commerciale.

(...)

2. Sono esclusi dal campo di applicazione del presente regolamento:

(...)

f) le questioni inerenti al diritto delle società, associazioni e persone giuridiche, su aspetti quali la costituzione, tramite registrazione o altrimenti, la capacità giuridica, l'organizzazione interna e lo

scioglimento delle società, associazioni e persone giuridiche e la responsabilità personale dei soci e degli organi per le obbligazioni della società, associazione o persona giuridica;

(...».

9 Ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 1, di tale regolamento:

«In mancanza di scelta esercitata ai sensi dell'articolo 3 e fatti salvi gli articoli da 5 a 8, la legge che disciplina il contratto è determinata come segue:

- a) il contratto di vendita di beni è disciplinato dalla legge del paese nel quale il venditore ha la residenza abituale;
- b) il contratto di prestazione di servizi è disciplinato dalla legge del paese nel quale il prestatore di servizi ha la residenza abituale;
- c) il contratto avente per oggetto un diritto reale immobiliare o la locazione di un immobile è disciplinato dalla legge del paese in cui l'immobile è situato;

(...».

### **Procedimento principale e questioni pregiudiziali**

10 Il sig. Postnov e la sig.ra Postnova, domiciliati in Dublino (Irlanda), sono proprietari di un appartamento che fa parte di un immobile in condominio situato a Bansko (Bulgaria), che essi hanno acquistato in virtù di un contratto di vendita stipulato il 30 maggio 2008.

11 In occasione delle assemblee dei condomini annuali di tale immobile, svoltesi nei mesi di gennaio 2013, gennaio 2014, febbraio 2015, marzo 2016 e marzo 2017, sono state deliberate una serie di decisioni relative ai contributi finanziari annuali da versare al bilancio del condominio per la manutenzione delle parti comuni.

12 Il sig. Kerr, in qualità di amministratore condominiale del citato immobile, sostenendo che il sig. Postnov e la sig.ra Postnova non avevano integralmente adempiuto le loro obbligazioni di pagamento relative a tali contributi annuali, ha intentato un'azione giudiziaria dinanzi al Rayonen sad Razlog (Tribunale distrettuale di Razlog, Bulgaria) intesa a condannare questi ultimi al pagamento degli importi di tali contributi, aumentato degli interessi di mora.

13 Il Rayonen sad Razlog (Tribunale distrettuale di Razlog) ha statuito su tale azione giudiziaria mediante un'ordinanza nella quale ha considerato che, in forza dell'articolo 4, paragrafo 1, del regolamento n. 1215/2012, esso non era competente a pronunciarsi sulla controversia pendente tra il sig. Kerr e il sig. Postnov e la sig.ra Postnova, dal momento che questi ultimi erano domiciliati a Dublino (Irlanda) e che non ricorrevano le condizioni per l'applicazione delle deroghe alla regola di competenza generale enunciata da tale disposizione.

14 Il sig. Kerr ha impugnato tale ordinanza dinanzi al giudice del rinvio.

15 Esso chiede lumi in merito alla natura giuridica delle obbligazioni discendenti da una decisione di un organo collettivo sprovvisto di personalità giuridica, quale è un'assemblea dei condomini di un immobile costituito da appartamenti.

16 Sulla scorta di tali premesse, l'Okrazhen sad – Blagoevgrad (Tribunale regionale di Blagoevgrad, Bulgaria) ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se le delibere di collettività di diritto prive di personalità, che sorgono ex lege in forza della particolare titolarità di un diritto, adottate a maggioranza dei loro partecipanti ma vincolanti per tutti, anche per coloro che non le hanno votate, costituiscano il fondamento di un'«obbligazione contrattuale» al fine della determinazione della competenza giurisdizionale internazionale ai sensi dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento [n. 1215/2012].

2) Qualora alla prima questione sia data risposta negativa: se alle suddette delibere siano applicabili le disposizioni sulla determinazione della legge applicabile nel caso di rapporti contrattuali di cui al regolamento [n. 593/2008].

3) In caso di risposta negativa alla prima e alla seconda questione: se alle suddette delibere siano applicabili le disposizioni del regolamento [n. 864/2007], e quali fondamenti extracontrattuali della pretesa, fra quelli citati nel regolamento, rilevino nel caso di specie.

4) In caso di risposta affermativa alla prima o alla seconda questione: se le delibere di collettività prive di personalità in materia di spese per la manutenzione di un edificio debbano essere considerate come un «contratto di prestazioni di servizi» nell'accezione dell'articolo 4, paragrafo 1, lettera b), del regolamento [n. 593/2008] o come un contratto «avente ad oggetto un diritto reale» o «la locazione» nell'accezione dell'articolo 4, paragrafo 1, lettera c), del medesimo regolamento».

## **Sulle questioni pregiudiziali**

### **Sulla prima questione**

17 Tramite la sua prima questione il giudice del rinvio chiede, sostanzialmente, se l'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 vada interpretato nel senso che una controversia incentrata su di un'obbligazione di pagamento scaturita da una decisione di un'assemblea dei condomini di un immobile costituito di appartamenti – assemblea sprovvista di personalità giuridica e istituita specialmente ex lege per esercitare taluni diritti – adottata a maggioranza dei suoi membri, ma vincolante per tutti questi ultimi, sia da considerarsi riconducibile alla nozione di «materia contrattuale», ai sensi di tale disposizione.

18 Nel caso in esame, viene chiesta l'esecuzione di un'obbligazione che trova la propria origine in una decisione adottata dall'assemblea dei condomini di un immobile costituito di appartamenti, che stabilisce l'importo dei contributi finanziari annuali da versare al bilancio del condominio per la manutenzione delle parti comuni di tale immobile.

19 Considerato che il regolamento n. 1215/2012 abroga e sostituisce il regolamento n. 44/2001, l'interpretazione fornita dalla Corte in merito alle disposizioni di quest'ultimo regolamento vale parimenti per il regolamento n. 1215/2012 laddove le disposizioni dei due atti di diritto dell'Unione possano essere considerate equivalenti (sentenza del 15 novembre 2018, Kuhn, C-308/17, EU:C:2018:911, punto 31 e giurisprudenza ivi citata).

20 Conseguentemente, l'interpretazione fornita dalla Corte riguardo all'articolo 5, punto 1, del regolamento n. 44/2001 vale altresì per l'articolo 7, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, nei limiti in cui tali disposizioni possano essere qualificate come equivalenti (sentenza del 15 giugno 2017, Kareda, C-249/16, EU:C:2017:472, punto 27).

21 Per costante giurisprudenza della Corte, la competenza prevista all'articolo 4 del regolamento n. 1215/2012, cioè quella delle autorità giurisdizionali dello Stato membro nel cui territorio il convenuto ha il suo domicilio, costituisce la regola generale. Solo in deroga a tale regola generale il suddetto regolamento prevede norme sulla competenza speciale ed esclusiva in casi tassativamente elencati nei quali il convenuto può o deve, a seconda dei casi, essere convenuto dinanzi a un giudice di un altro Stato membro (sentenze del 7 marzo 2018, E.ON Czech Holding, C-560/16, EU:C:2018:167, punto 26, e del 12 settembre 2018, Löber, C-304/17, EU:C:2018:701, punto 18).

22 Pertanto, le norme di competenza speciale previste dal regolamento n. 1215/2012 sono da interpretare restrittivamente e non consentono un'interpretazione che vada oltre le ipotesi espressamente prese in considerazione dal regolamento stesso (sentenze del 18 luglio 2013, ÖFAB, C-147/12, EU:C:2013:490, punto 31; del 17 ottobre 2013, OTP Bank, C-519/12, non pubblicata, EU:C:2013:674, punto 23, e del 14 luglio 2016, Granarolo, C-196/15, EU:C:2016:559, punto 18).

23 Per quanto attiene alla norma di competenza speciale istituita all'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012, la Corte ha statuito che la stipula di un contratto non costituisce una condizione di applicazione di tale disposizione (sentenze del 28 gennaio 2015, Kolassa, C-375/13, EU:C:2015:37, punto 38, e del 21 aprile 2016, Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, punto 34).

24 Sebbene tale disposizione non esiga la conclusione di un contratto, nondimeno è indispensabile ai fini della sua applicazione individuare un'obbligazione, dato che in forza di tale disposizione la competenza giurisdizionale è determinata in relazione al luogo in cui l'obbligazione dedotta in giudizio è stata o deve essere eseguita. Quindi, la nozione di «materia contrattuale» ai sensi della predetta disposizione non può essere intesa nel senso che riguarda una situazione in cui non esista alcun obbligo liberamente assunto da una parte nei confronti di un'altra (sentenze del 14 marzo 2013, Česká spořitelna, C-419/11, EU:C:2013:165, punto 46; del 28 gennaio 2015, Kolassa, C-375/13, EU:C:2015:37, punto 39, e del 21 aprile 2016, Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, punto 35).

25 Di conseguenza, l'applicazione della regola di competenza speciale prevista in materia contrattuale all'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 presuppone la determinazione di un'obbligazione giuridica assunta liberamente da un soggetto nei confronti di un altro e su cui si fonda l'azione del ricorrente (sentenze del 14 marzo 2013, Česká spořitelna, C-419/11, EU:C:2013:165, punto 47; del 18 luglio 2013, ÖFAB, C-147/12, EU:C:2013:490, punto 33, e del 21 aprile 2016, Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, punto 36).

26 Quanto all'articolo 5, punto 1, 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), il cui tenore letterale corrisponde a quello dell'articolo 7, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, sebbene, come rammentato al punto 19 della presente sentenza, l'interpretazione fornita dalla Corte della prima di tali disposizioni valga altresì per la seconda, la Corte ha già statuito che le obbligazioni che consistono nel versare una somma di denaro e che trovano il loro fondamento nel rapporto esistente tra un'associazione e i suoi membri devono essere considerate rientrare nella «materia contrattuale» ai sensi di tale disposizione, in quanto l'adesione ad un'associazione crea tra gli associati stretti legami dello stesso tipo di quelli che si instaurano tra le parti di un contratto (sentenze del 22 marzo 1983, Peters Bauunternehmung, 34/82, EU:C:1983:87, punti 13 e 15; del 10 marzo 1992, Powell Duffryn, C-214/89, EU:C:1992:115, punto 15, e del 20 gennaio 2005, Engler, C-27/02, EU:C:2005:33, punto 47).

27 Orbene, come ha rilevato l'avvocato generale al paragrafo 54 delle conclusioni, per quanto la partecipazione al condominio sia prescritta per legge, resta il fatto che i dettagli dell'amministrazione delle parti comuni dell'immobile interessato vengono eventualmente disciplinati per contratto e l'adesione al condominio avviene attraverso l'acquisto volontario congiunto di un appartamento e di quote di comproprietà relative a tali parti comuni, sicché un'obbligazione a carico dei condomini nei confronti del condominio come quella al centro del caso di specie deve essere considerata un'obbligazione giuridica assunta volontariamente nell'accezione della giurisprudenza citata al punto 25 della presente sentenza.

28 Il fatto che tale obbligazione discenda esclusivamente da tale atto d'acquisto o derivi ad un tempo da quest'ultimo e da una decisione adottata dall'assemblea dei condomini di detto immobile non ha alcuna influenza sull'applicazione dell'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 ad una controversia relativa a tale obbligazione (v., per analogia, sentenza del 22 marzo 1983, *Peters Bauunternehmung*, 34/82, EU:C:1983:87, punto 18).

29 Parimenti, la circostanza che i condomini in questione non abbiano partecipato all'adozione di tale decisione o vi si siano opposti ma che, per legge, la citata decisione e l'obbligazione che ne discende dispieghino un effetto coercitivo e siano per essi vincolanti non incide sulla predetta applicazione, dato che, divenendo o rimanendo condomino di un immobile, ogni condomino accetta di vincolarsi all'insieme delle disposizioni dell'atto che disciplina il condominio in questione nonché alle decisioni assunte dall'assemblea dei condomini di tale immobile (v., in questo senso, sentenza del 10 marzo 1992, *Powell Duffryn*, C-214/89, EU:C:1992:115, punti 18 e 19).

30 Alla luce delle considerazioni che precedono, occorre rispondere alla prima questione che l'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 deve essere interpretato nel senso che una controversia vertente su di un'obbligazione di pagamento risultante da una decisione dell'assemblea dei condomini di un immobile costituito di appartamenti sprovvista della personalità giuridica e specialmente istituita ex lege per esercitare taluni diritti, adottata a maggioranza dei suoi membri, ma vincolante per tutti i suoi membri, deve considerarsi riconducibile alla nozione di «materia contrattuale» ai sensi di tale disposizione.

### **Sulle questioni seconda e terza**

31 Considerato che la seconda e la terza questione si riferiscono unicamente all'ipotesi in cui sia data risposta negativa alla prima questione, non occorre rispondervi.

### **Sulla quarta questione**

32 Con la sua quarta questione il giudice del rinvio chiede, sostanzialmente, se una controversia attinente ad un'obbligazione di pagamento che scaturisce da una decisione dell'assemblea dei condomini di un immobile costituito di appartamenti, relativa alle spese per la manutenzione delle parti comuni di tale immobile, debba essere considerata vertente su di un contratto di prestazione di servizi, nell'accezione dell'articolo 4, paragrafo 1, lettera b), del regolamento n. 593/2008, o su di un contratto avente ad oggetto un diritto reale immobiliare, nell'accezione dell'articolo 4, paragrafo 1, lettera c), del predetto regolamento.

33 In via preliminare, occorre rilevare che l'esclusione dall'ambito di applicazione del regolamento n. 593/2008 delle questioni inerenti al diritto delle società, associazioni e persone giuridiche, su aspetti quali la costituzione, tramite registrazione o altrimenti, la capacità giuridica, l'organizzazione interna e lo scioglimento delle società, associazioni e persone giuridiche, sancita dall'articolo 1, paragrafo 2, lettera f), del medesimo regolamento, non concerne una domanda di una

collettività di diritto, nel caso di specie quella costituita dai condomini di un immobile composto di appartamenti rappresentati dall'amministratore di quest'ultimo, volta ad ottenere il pagamento di contributi finanziari annuali da versare al bilancio del condominio del suddetto immobile, che rientra nel diritto comune delle obbligazioni contrattuali, bensì esclusivamente gli aspetti organici di tali società, associazioni e persone giuridiche.

34 A tal riguardo, occorre altresì rilevare che tale interpretazione è avvalorata dalla relazione sulla convenzione relativa alla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali, redatta da Mario Giuliano, docente all'Università di Milano, e dal prof. Paul Lagarde, docente all'Università di Parigi I (GU 1980, C 282, pag. 1), secondo cui l'esclusione delle suddette questioni dall'ambito di applicazione della convenzione relativa alla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali, aperta alla firma a Roma il 19 giugno 1980 (GU 1980, L 266, pag. 1), che è stata sostituita, tra gli Stati membri, dal regolamento n. 593/2008, riguarda tutti gli atti di natura complessa necessari per la costituzione di una società, per il suo statuto interno e per il suo scioglimento, cioè gli atti che fanno parte del diritto delle società.

35 Ne consegue che il regolamento n. 593/2008 si applica a una situazione come quella di cui trattasi nel procedimento principale.

36 Conformemente al considerando 7 del regolamento n. 593/2008, il campo di applicazione materiale e le disposizioni di tale regolamento dovrebbero essere coerenti con il regolamento n. 44/2001. Poiché quest'ultimo è stato abrogato e sostituito dal regolamento n. 1215/2012, tale obiettivo di coerenza vale anche per quest'ultimo.

37 A tal riguardo, occorre ricordare che, per quanto riguarda l'articolo 24, punto 1, del regolamento n. 1215/2012, che prevede una competenza esclusiva delle autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui l'immobile è situato in materia di diritti reali immobiliari e di contratti di locazione di immobili, la Corte ha già dichiarato che tale competenza comprende non già la totalità delle azioni che si riferiscono ai diritti reali immobiliari, ma solo quelle che, al tempo stesso, ricadono nell'ambito di applicazione di tale regolamento e rientrano tra quelle che sono dirette, da un lato, a determinare l'estensione, la consistenza, la proprietà, il possesso di un bene immobile o l'esistenza di altri diritti reali su tali beni e, dall'altro, ad assicurare ai titolari di questi diritti la protezione delle prerogative derivanti dal loro titolo (sentenze del 17 dicembre 2015, Komu e a., C-605/14, EU:C:2015:833, punto 26, e del 16 novembre 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punto 30).

38 Tenuto conto di questi elementi e nei limiti in cui l'azione da cui scaturisce il procedimento principale non rientra in alcuna di tali azioni, ma si basa sui diritti del condominio al pagamento dei contributi relativi alla manutenzione delle parti comuni di un bene immobile, tale azione non deve essere considerata come riguardante un contratto avente per oggetto un diritto reale immobiliare, ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 1, lettera c), del regolamento n. 593/2008.

39 Per quanto attiene alla nozione di «servizi», ai sensi dell'articolo 7, punto 1, lettera b), secondo trattino, del regolamento n. 1215/2012, risulta dalla giurisprudenza costante della Corte che tale nozione implica, quanto meno, che la parte che li fornisce effettui una determinata attività in cambio di un corrispettivo (sentenze del 23 aprile 2009, Falco Privatstiftung e Rabitsch, C-533/07, EU:C:2009:257, punto 29; del 19 dicembre 2013, Corman-Collins, C-9/12, EU:C:2013:860, punto 37; del 10 settembre 2015, Holterman Ferho Exploitatie e a., C-47/14, EU:C:2015:574, punto 57; del 15 giugno 2017, Kareda, C-249/16, EU:C:2017:472, punto 35, e dell'8 marzo 2018, Saey Home & Garden, C-64/17, EU:C:2018:173, punto 38).



40 Nel caso di specie, l'azione di cui è investito il giudice del rinvio è volta ad ottenere l'adempimento di un'obbligazione di pagamento del contributo degli interessati alle spese condominiali dell'immobile di cui sono proprietari, il cui importo è stato fissato dall'assemblea dei condomini.

41 Pertanto, una controversia come quella di cui trattasi nel procedimento principale deve essere considerata come avente ad oggetto non già un diritto reale immobiliare, nell'accezione dell'articolo 4, paragrafo 1, lettera c), del regolamento n. 593/2008, bensì una prestazione di servizi, nell'accezione dell'articolo 4, paragrafo 1, lettera b), di quest'ultimo.

42 In tale contesto, occorre rispondere alla quarta questione che l'articolo 4, paragrafo 1, lettera b), del regolamento n. 593/2008 deve essere interpretato nel senso che una controversia, come quella di cui trattasi nel procedimento principale, vertente su di un'obbligazione di pagamento risultante da una decisione dell'assemblea dei condomini di un immobile composto di appartamenti, relativa alle spese per la manutenzione delle parti comuni di tale immobile, deve essere considerata come riguardante un contratto di prestazione di servizi ai sensi di tale disposizione.

### **Sulle spese**

43 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 (Prima Sezione) dichiara:

**1) L'articolo 7, punto 1, lettera a), 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, deve essere interpretato nel senso che una controversia vertente su di un'obbligazione di pagamento risultante da una decisione dell'assemblea dei condomini di un immobile costituito di appartamenti sprovvista della personalità giuridica e specialmente istituita ex lege per esercitare taluni diritti, adottata a maggioranza dei suoi membri, ma vincolante per tutti i suoi membri, deve considerarsi riconducibile alla nozione di «materia contrattuale» ai sensi di tale disposizione.**

**2) L'articolo 4, paragrafo 1, lettera b), del regolamento (CE) n. 593/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 17 giugno 2008, sulla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali (Roma I), deve essere interpretato nel senso che una controversia, come quella di cui trattasi nel procedimento principale, vertente su di un'obbligazione di pagamento risultante da una decisione dell'assemblea dei condomini di un immobile composto di appartamenti, relativa alle spese per la manutenzione delle parti comuni di tale immobile, deve essere considerata come riguardante un contratto di prestazione di servizi ai sensi di tale disposizione.**

Firme