

Edizione provvisoria

CONCLUSIONI DELL'AVVOCATO GENERALE

MEDINA

presentate l'11 aprile 2024 [\(1\)](#)

**Causa C-109/23 [Jemerak] (i)**

**GM,**

**ON**

**contro**

**PR**

[domanda di pronuncia pregiudiziale proposta dal Landgericht Berlin (Tribunale del Land, Berlino, Germania)]

[Domanda di pronuncia pregiudiziale – Politica estera e di sicurezza comune – Misure restrittive – Azioni della Russia che destabilizzano la situazione in Ucraina – Regolamento (UE) n. 833/2014 del Consiglio – Articolo 5 quindicesimo, paragrafi 2 e 6 – Divieto di fornire servizi di consulenza giuridica a entità giuridiche stabilite in Russia – Esenzione – Servizi strettamente necessari per garantire l'accesso a un procedimento giudiziario o amministrativo o a un arbitrato in uno Stato membro – Autenticazione ed esecuzione effettuata da un notaio di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare – Assistenza fornita da un interprete al notaio – Articolo 17, paragrafo 1, della Carta]

## **I. Introduzione**

1. La presente domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione del regolamento (UE) n. 833/2014 [\(2\)](#), come modificato dal regolamento (UE) 2022/1904 [\(3\)](#), concernente le misure restrittive adottate dal Consiglio dell'Unione europea in considerazione delle azioni della Russia che destabilizzano la situazione in Ucraina.

2. La domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra GM e ON, intenzionati all'acquisto di un appartamento sito a Berlino (Germania), da un lato, e PR, un notaio che si è rifiutato di autenticare e dare esecuzione al contratto di compravendita di detto appartamento, con la motivazione che il venditore era una persona giuridica stabilita in Russia, dall'altro.

3. La controversia in esame richiede l'interpretazione della nozione di «servizi di consulenza giuridica» di cui all'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2 del regolamento n. 833/2014, in particolare, per accertare se tale disposizione vieti l'autenticazione e l'esecuzione di un contratto di compravendita da parte di un notaio, nell'ambito della cessione di un bene immobile di proprietà di una persona giuridica stabilita in Russia.
4. In caso di risposta affermativa, sorge la questione se tale autenticazione ed esecuzione possano comunque essere esentate in virtù dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 6 di detto regolamento. In sostanza, tale articolo consente la prestazione di servizi di consulenza giuridica che siano strettamente necessari per l'accesso a un procedimento giudiziario o amministrativo o a un arbitrato.
5. Questioni analoghe con riferimento alle due summenzionate disposizioni sorgono per quanto riguarda l'assistenza fornita da un interprete a parti che non hanno una conoscenza sufficiente della lingua in cui si svolge il procedimento di autenticazione dinanzi a un notaio.

## **II. Contesto normativo**

6. I considerando 1, 2, 3, 19 e 22 del regolamento 2022/1904 recitano quanto segue:
  - «(1) Il 31 luglio 2014 il Consiglio ha adottato il regolamento [n. 833/2014].
  - (2) Il regolamento [n. 833/2014] attua alcune misure di cui alla decisione 2014/512/PESC del Consiglio (...).
  - (3) In risposta all'ulteriore aggressione della Federazione russa nei confronti dell'Ucraina, l'organizzazione, nelle parti delle regioni di Donetsk, Kherson, Luhansk e Zaporizhzhia attualmente occupate illegalmente dalla Federazione russa, di «referendum» fittizi illegali, l'annessione illegale di tali regioni ucraine da parte della Federazione russa, nonché la mobilitazione nella Federazione russa e la reiterata minaccia di usare le armi di distruzione di massa, il 6 ottobre 2022 il Consiglio ha adottato la decisione (PESC) 2022/1909 che modifica la decisione 2014/512/PESC.  
  
(...)
  - (19) (...) la decisione (PESC) 2022/1909 estende il divieto vigente di fornire determinati servizi alla Federazione russa vietando la prestazione di servizi di architettura e di ingegneria, nonché di servizi di consulenza informatica e di consulenza giuridica. (...) I «servizi di consulenza giuridica» includono l'offerta di consulenze legali ai clienti in materia di volontaria giurisdizione, comprese le transazioni commerciali, che riguardano l'applicazione o l'interpretazione della legge; la partecipazione con o per conto di clienti a transazioni commerciali, negoziati e altre trattative con terzi; e la preparazione, l'esecuzione e la verifica di documenti giuridici. (...) I «servizi di consulenza giuridica» non comprendono la rappresentanza, la consulenza, la preparazione o la verifica di documenti nel contesto di servizi di rappresentanza legale, in particolare in materie o procedimenti dinanzi ad organi

amministrativi, organi giurisdizionali o altri tribunali ufficiali debitamente costituiti, o in procedimenti arbitrali o di mediazione

(...)

(22) È opportuno pertanto modificare di conseguenza il regolamento [n. 833/2014]».

7. L'articolo 1, paragrafo 12, del regolamento 2022/1904 prevede quanto segue:

«L'articolo 5 quindicies è sostituito dal seguente:

“Articolo 5 quindicies

(...)

2. È vietato prestare, direttamente o indirettamente (...) servizi di consulenza giuridica (...) ai soggetti seguenti:

(...)

(b) persone giuridiche, entità o organismi stabiliti in Russia.

(...)

6. I paragrafi 1 e 2 non si applicano alla prestazione dei servizi strettamente necessari per l'accesso a un procedimento giudiziario o amministrativo o a un arbitrato in uno Stato membro (...), purché tali prestazioni di servizi siano coerenti con gli obiettivi del presente regolamento e del regolamento (UE) n. 269/2014 del Consiglio (...)

(...)».

### **III. Fatti, procedimento principale e questioni pregiudiziali**

8. GM e ON sono cittadini tedeschi che intendevano acquistare un appartamento a Berlino. Tale appartamento è censito nel registro fondiario presso l'Amtsgericht Schöneberg (Tribunale circoscrizionale di Schöneberg, Germania). La proprietaria risultante dal registro fondiario è la società a responsabilità limitata Visit-Moscow Ltd, con sede a Mosca (Russia).

9. Ai fini di tale transazione, GM, ON e la Visit-Moscow Ltd hanno rivolto a PR, un notaio che esercita a Berlino, la richiesta di autenticare il loro contratto di compravendita in base alle informazioni in esso contenute, segnatamente, l'oggetto, il prezzo di vendita e altre clausole contrattuali. Essi hanno inoltre richiesto al notaio di portare a compimento il contratto dopo la sua autenticazione. L'esecuzione di tale contratto comprendeva il trasferimento di proprietà dell'appartamento agli acquirenti, la cancellazione dei gravami ipotecari esistenti nonché la custodia notarile e il saldo del prezzo di vendita.

10. PR ha tuttavia comunicato alle parti il suo rifiuto temporaneo di autenticare, e quindi portare a compimento, l'atto di compravendita. A suo parere, egli non poteva escludere la possibilità che tale autenticazione violasse il divieto ex articolo 5 quindicies, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, relativo alla prestazione, diretta o indiretta, di servizi di consulenza

giuridica a persone giuridiche stabilite in Russia. PR ha inoltre respinto il successivo reclamo presentato dalle parti e lo ha rinviato, conformemente alle norme applicabili, al Landgericht Berlin (Tribunale del Land, Berlino, Germania).

11. Il Landgericht Berlin (Tribunale del Land, Berlino), giudice del rinvio nella presente causa, ritiene che il procedimento dinanzi ad esso richieda una risposta in merito alla questione se l'autenticazione di un contratto di compravendita da parte di un notaio, così come alcuni altri compiti accessori svolti ai fini dell'esecuzione di tale contratto, rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2 del regolamento n. 833/2014, dal momento che il venditore è una persona giuridica stabilita in Russia. In caso di risposta affermativa, il giudice del rinvio ritiene che sarebbe allora necessario stabilire se detti compiti possano essere esenti da tale divieto ai sensi dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 6, del medesimo regolamento.

12. Nell'ordinanza di rinvio, il giudice del rinvio rileva, in primo luogo, che diverse considerazioni incidono in senso sfavorevole all'applicazione del divieto di cui all'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, ai compiti svolti da un notaio ai sensi del diritto tedesco. In particolare, tale giudice spiega che il notaio non presta un servizio, ma esercita le sue funzioni. Il notaio è una figura autonoma nominata in qualità di pubblico ufficiale preposto all'autenticazione di atti giuridici e ad altri compiti nell'ambito dell'amministrazione preventiva della giustizia. Nell'esercizio delle sue funzioni, il notaio non può rappresentare una determinata parte, ma deve piuttosto esercitare un ruolo indipendente e imparziale nei confronti di tutte le parti interessate.

13. In secondo luogo, il giudice del rinvio sostiene che, anche se l'attività dei notai dovesse essere considerata un servizio di consulenza giuridica ai sensi dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, il divieto ivi previsto non riguarderebbe l'autenticazione da parte di un notaio di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare. Secondo tale giudice, ai fini del passaggio di proprietà di un appartamento in Germania, il Bürgerliches Gesetzbuch (Codice civile tedesco) occorre non solo la trascrizione dell'acquirente nel registro fondiario, ma anche l'accordo di entrambe le parti sul passaggio di proprietà, che a sua volta, deve essere autenticato, di norma, dinanzi a un notaio. Di conseguenza, se il divieto ex articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, fosse applicabile all'autenticazione notarile di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare, le persone giuridiche stabilite in Russia sarebbero private giuridicamente e di fatto di qualsiasi possibilità di disporre del loro patrimonio, poiché non si può fare a meno dell'intervento di un notaio nella cessione di una proprietà immobiliare.

14. In terzo luogo, il giudice del rinvio è del parere che, in ogni caso, l'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 6, del regolamento n. 833/2014, che esclude dal suddetto divieto la prestazione di servizi strettamente necessari per l'accesso a un procedimento giudiziario o amministrativo o a un arbitrato in uno Stato membro, sembra essere applicabile alle attività svolte da un notaio. A tal proposito, il giudice del rinvio osserva che nel diritto tedesco, la registrazione nel registro fondiario è una condizione essenziale per la costituzione e l'acquisizione di un diritto

su un bene immobile. La tenuta del registro fondiario costituisce un procedimento giurisdizionale in cui notai svolgono un ruolo centrale, poiché una domanda di trascrizione nel registro fondiario è valida solo se gli atti giuridici sono comprovati da atti pubblici o atti autenticati da un pubblico ufficiale. Ciò significa che, di norma, per effettuare una registrazione nel registro fondiario è necessario l'intervento di un notaio.

15. Infine, il giudice del rinvio sottolinea, nondimeno, che la Commissione europea ha pubblicato un orientamento intitolato «Frequently asked questions on provisions of services concerning sanctions adopted following Russia's military aggression against Ukraine» (Domande frequenti sulle disposizioni dei servizi riguardanti le sanzioni adottate in seguito all'aggressione militare della Russia contro l'Ucraina). (4) In tale documento la Commissione ha sostenuto che l'attività notarile svolta per le persone giuridiche stabilite in Russia rientra nel divieto di cui all'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014. Sebbene il parere espresso dalla Commissione non sia vincolante, esso determina una notevole incertezza sulla corretta interpretazione di tale disposizione. Tale incertezza si estende anche ai compiti accessori normalmente svolti dai notai per l'esecuzione del contratto di compravendita dopo la sua autenticazione, e ai servizi che deve fornire un interprete che, per legge, deve assistere una parte non germanofona durante l'autenticazione di un contratto di compravendita.

16. In tale contesto, il Landgericht Berlin (Tribunale del Land, Berlino) ha sospeso il procedimento e sottoposto alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1. Se un notaio tedesco violi il divieto di fornire direttamente o indirettamente servizi di consulenza giuridica a una persona giuridica stabilita in Russia nel caso in cui autentichi un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare (*Wohnungseigentum*) tra tale persona, in qualità di venditrice, e un cittadino di uno Stato membro dell'Unione europea.

2. Se un interprete violi il divieto di fornire direttamente o indirettamente servizi di consulenza giuridica nel caso in cui accetti dal notaio, ai fini dell'autenticazione del contratto di compravendita, l'incarico di tradurre al rappresentante della persona giuridica stabilita in Russia, che non conosce a sufficienza il tedesco, il contenuto dei colloqui per l'autenticazione dell'atto.

3. Se il notaio violi il divieto di fornire direttamente o indirettamente servizi di consulenza giuridica nel caso in cui prenda in carico ed esegua attività notarili previste per legge ai fini dell'esecuzione del contratto di compravendita (per esempio, gestione del pagamento del prezzo di vendita attraverso un conto fiduciario tenuto dal notaio, richiesta di documenti per la cancellazione di ipoteche e altri gravami sul bene venduto, presentazione dei documenti necessari per il trasferimento di proprietà presso l'ufficio che gestisce il *Grundbuch* (in prosieguo: il «registro fondiario»).

17. La domanda di pronuncia pregiudiziale è stata depositata presso la cancelleria della Corte il 23 febbraio 2023. Sono state presentate osservazioni scritte dai governi tedesco, estone, olandese, polacco e finlandese, nonché dalla Commissione europea e dalle parti nel

procedimento principale. Il 25 gennaio 2024 si è tenuta un'udienza alla quale è stato invitato a partecipare anche il Consiglio, ai sensi dell'articolo 24, paragrafo 2, dello Statuto della Corte di giustizia dell'Unione europea.

#### **IV. Analisi**

18. Con le sue tre questioni pregiudiziali, il giudice del rinvio chiede chiarimenti in merito all'interpretazione dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafi 2 e 6 del regolamento n. 833/2014.

19. In sostanza, tale giudice chiede se i compiti svolti da un notaio in uno Stato membro nell'ambito dell'autenticazione di un contratto di compravendita di un immobile di proprietà di una persona giuridica stabilita in Russia rientrano nel divieto di cui all'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014. In caso affermativo, detto giudice chiede altresì se tali compiti rientrano nell'esenzione da tale divieto, prevista dall'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 6, di tale regolamento (prima questione).

20. Inoltre, il giudice del rinvio pone alla Corte le stesse domande con riferimento all'interprete che, ai sensi del diritto nazionale, deve assistere un notaio durante il procedimento di autenticazione, nel caso in cui una delle parti non conosca a sufficienza la lingua utilizzata in tale procedimento (seconda questione).

21. Infine, il giudice del rinvio si chiede se il divieto e l'esenzione summenzionati si applichino ai compiti che un notaio potrebbe essere incaricato di svolgere dalle parti ai fini dell'esecuzione del contratto di compravendita dopo la sua autenticazione, ad esempio, la custodia notarile e il saldo del prezzo di vendita, la cancellazione dei gravami ipotecari esistenti, e la registrazione del trasferimento di una proprietà immobiliare agli acquirenti (terza questione).

22. Poiché la prima e la terza questione si riferiscono ai compiti che devono essere svolti da un notaio, mentre la seconda questione si riferisce a quelli svolti da un interprete, inizierò ad esaminare la prima questione, poi la terza e infine la seconda.

##### **A. Prima questione**

23. La prima questione sollevata dal giudice del rinvio richiede l'accertamento se l'autenticazione, effettuata da un notaio, di un contratto di compravendita di un immobile di proprietà di una persona giuridica stabilita in Russia rientri nel campo di applicazione del divieto ex articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014 e, in caso affermativo, se essa rientri nell'esenzione da tale divieto prevista dall'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 6, del medesimo regolamento.

##### **1. Il divieto ex articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014**

24. L'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2 del regolamento n. 833/2014 stabilisce che è vietato prestare, direttamente o indirettamente, servizi di consulenza giuridica a persone giuridiche, entità o organismi stabiliti in Russia. Poiché dall'ordinanza di rinvio risulta che una delle parti richiedente servizi notarili nel procedimento principale è una persona giuridica stabilita in

Russia, la questione richiede fundamentalmente l'interpretazione della nozione di «servizi di consulenza giuridica» ai sensi di tale disposizione, al fine di accertare se l'autenticazione notarile di un contratto relativo alla compravendita di una proprietà immobiliare rientri in tale nozione.

25. Secondo costante giurisprudenza, dalla necessità di garantire tanto l'applicazione uniforme del diritto dell'Unione quanto il principio di uguaglianza discende che i termini di una disposizione del diritto dell'Unione, la quale non contenga alcun espresso richiamo al diritto degli Stati membri ai fini della determinazione del suo senso e della sua portata, devono normalmente essere oggetto, nell'intera Unione, di un'interpretazione autonoma e uniforme (5).

26. Nella causa in esame, nella misura in cui la nozione di «servizi di consulenza giuridica» deriva unicamente dal regolamento n. 833/2014 e non viene fatto alcun riferimento al diritto degli Stati membri per determinarne il significato e l'ambito di applicazione, tale nozione deve essere considerata una nozione autonoma del diritto dell'Unione, che deve quindi essere interpretata e applicata allo stesso modo in tutti gli Stati membri. Di conseguenza, spetta alla Corte dare un'interpretazione uniforme di tale nozione nell'ordinamento giuridico dell'Unione europea.

27. Inoltre, la Corte ha ripetutamente richiamato i canoni ermeneutici a cui ci si deve attenere nell'interpretazione di una disposizione del diritto dell'UE. Secondo una giurisprudenza consolidata, a tal fine si deve tener conto non soltanto della sua lettera, ma anche del suo contesto e degli scopi perseguiti dalla normativa di cui essa fa parte (6).

#### **a) Sull'interpretazione testuale**

28. In primo luogo, per quanto riguarda l'interpretazione testuale, è importante sottolineare che né l'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, né altre disposizioni di tale regolamento, stabiliscono la definizione della nozione di «servizi di consulenza giuridica».

29. Una spiegazione di tale nozione si può trovare solo nel considerando 19 del regolamento 2022/1904, che ha modificato il regolamento n. 833/2014, introducendo, tra l'altro, l'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, dello stesso.

30. Secondo tale considerando 19, la nozione di «servizi di consulenza giuridica» include: (i) l'offerta di consulenze legali ai clienti in materia di volontaria giurisdizione, comprese le transazioni commerciali, che riguardano l'applicazione o l'interpretazione della legge; (ii) la partecipazione con o per conto di clienti a transazioni commerciali, negoziati e altre trattative con terzi; e (iii) la preparazione, l'esecuzione e la verifica di documenti giuridici

31. In primo luogo, per quanto riguarda la questione se l'autenticazione effettuata da un notaio costituisca una prestazione di consulenza prestata ai clienti in materia di volontaria giurisdizione, rilevo che è pacifico che l'autenticazione di un atto, compreso un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare, consiste essenzialmente nel confermare che

ricorrono tutte le condizioni stabilite dalla legge per la redazione dell'atto, nonché la capacità giuridica e di agire delle parti interessate.

32. Questa è l'interpretazione del procedimento di autenticazione risultante dalla giurisprudenza della Corte (7) e, più specificamente, dalla descrizione che il giudice del rinvio fa di tale procedimento nell'ordinamento giuridico tedesco. Con l'autenticazione, l'atto acquisisce rilevanti effetti giuridici, segnatamente, pieno valore probatorio e carattere esecutivo (8). Nel caso di un contratto di compravendita, tali effetti riguardano generalmente l'identità e la capacità giuridica delle parti, le dichiarazioni delle parti, l'identificazione e le caratteristiche dell'oggetto, il prezzo di acquisto, il consenso delle parti e la data e il luogo dell'autenticazione (9).

33. Dalla giurisprudenza della Corte risulta inoltre che un documento oggetto di autenticazione deve essere inteso come atto al quale le parti hanno liberamente aderito (10).

34. Nell'esaminare la natura delle attività notarili svolte in alcuni Stati membri, tra cui la Germania (11), la Corte ha infatti concluso che sono le parti stesse a decidere, nei limiti posti dalla legge, la portata dei loro diritti e obblighi. Inoltre, essi scelgono liberamente le pattuizioni alle quali vogliono assoggettarsi allorché presentano un atto o una convenzione al notaio per l'autenticazione. Secondo la Corte, l'intervento di un notaio presuppone quindi la previa esistenza di un consenso o di un accordo di volontà delle parti (12), al quale il notaio non partecipa.

35. Poiché i notai non intervengono nel processo decisionale delle parti, il procedimento di autenticazione svolto da un notaio non può in quanto tale essere considerato una consulenza giuridica. Alla luce della definizione comunemente data a questo termine (13), per essere considerata consulenza giuridica, l'autenticazione di un documento da parte di un notaio richiederebbe che quest'ultimo fornisca un parere, da un punto di vista giuridico, su ciò che le parti dovrebbero, ad esempio, concordare nel definire i termini contrattuali di tale documento o sui vantaggi e gli svantaggi dell'operazione per le parti. Tuttavia, l'autenticazione di un atto, al termine della quale il notaio si limita a confermare la legittimità dell'operazione di cui trattasi e ad apporre la formula esecutiva, non comporta una siffatta consulenza (14).

36. Ciò è vero anche quando il notaio rifiuta di autenticare un atto o una convenzione che non soddisfi i requisiti stabiliti dalla legge. In tali casi, la Corte ha sottolineato, in particolare, che successivamente ad un rifiuto del genere, le parti restano libere di rimediare all'illegittimità constatata, oppure di modificare le pattuizioni dell'atto o della convenzione di cui trattasi, o ancora di rinunciare a tale atto o convenzione (15).

37. Ne consegue che il compito svolto da un notaio nell'autenticare un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare non rientra nella prima parte della spiegazione fornita nel considerando 19 del regolamento 2022/1904.

38. Una conclusione analoga si impone, a mio avviso, con riferimento alla seconda parte della spiegazione, che si riferisce, come già rilevato, alla partecipazione con o per conto dei

clienti a transazioni commerciali, negoziati e altre trattative con terzi. Quando autentica un documento, è evidente che il notaio non interviene, insieme alle parti che richiedono l'autenticazione, o come loro rappresentante, in alcuna transazione, negoziato o trattativa con riguardo a terzi.

39. Infine, per quanto riguarda la terza parte della spiegazione contenuta nel considerando 19 del regolamento 2022/1904, che fa riferimento alla preparazione, esecuzione e verifica di documenti giuridici, è vero che, a prima vista, si tratta dei compiti che un notaio svolge quando tratta una richiesta di autenticazione, tuttavia, non credo che ciò sia sufficiente per ritenere che l'autenticazione di un contratto di compravendita effettuata da un notaio rientri nel divieto di cui all'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014.

40. In effetti, è importante notare che, come osservato dal Consiglio in udienza, nella misura in cui il considerando 19 del regolamento (CE) n. 2022/1904 fornisce una spiegazione della nozione di «servizi di consulenza giuridica» ai sensi dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, tutti i compiti cui viene fatto riferimento in tale spiegazione devono comprendere gli elementi essenziali di tale nozione. Tra tali elementi spicca il carattere «consultivo».

41. Di conseguenza, per rientrare nella nozione di «servizi di consulenza giuridica» ai sensi dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, i compiti di preparazione, esecuzione e verifica di documenti giuridici, quali risultano dal considerando 19 del regolamento 2022/1904, devono presentare un elemento di consulenza giuridica.

42. Nella causa in esame, per ragioni analoghe a quelle esposte al precedente paragrafo 32, non ritengo che la preparazione e la verifica che un notaio è chiamato a svolgere in sede di autenticazione di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare includa tale elemento di consulenza. Tale elemento non è presente, in linea di principio, nemmeno in sede di esecuzione di un contratto autenticato, ciò che esaminerò nell'ambito della terza questione pregiudiziale (16).

43. A tale proposito, è innanzitutto vero che, nell'ambito del procedimento di autenticazione, il notaio deve accertare la volontà delle parti e, in alcuni casi, redigere per iscritto le loro dichiarazioni in forma standardizzata, fatto che può comportare la preparazione e la verifica di un documento giuridico. Nondimeno, come risulta dalla giurisprudenza della Corte, ciò serve solo a garantire che l'atto autenticato sia redatto con le formalità richieste, come richiesto dalla legge (17), affinché ottenga la fiducia pubblica e diventi pienamente affidabile ed esecutivo. La preparazione e la verifica dell'atto giuridico cui si fa riferimento in questo contesto certamente non implicano la prestazione di un servizio di consulenza alle parti sul modo migliore di garantire il rispetto delle loro intenzioni, in particolare sul piano contrattuale.

44. In secondo luogo, anche se nell'ambito di un procedimento di autenticazione un notaio deve informare le parti dei loro diritti e obblighi e degli effetti derivanti dall'autenticazione

dell'atto in questione, come è richiesto, secondo l'ordinanza di rinvio, dal diritto tedesco, tale compito non include la prestazione di consulenza per promuovere gli interessi specifici di una o entrambe le parti. Si tratta di un obbligo imposto per legge e la sua finalità è esplicativa, affinché le parti abbiano una corretta comprensione delle implicazioni di tale procedimento. In tal modo, i notai garantiscono altresì che le parti di un contratto prendano una decisione consapevole stipulando la convenzione per la quale avevano previamente prestato il loro consenso.

45. Certamente, non si può escludere che, nel corso di un procedimento di autenticazione, un notaio fornisca consulenza legale in relazione a questioni che non sono correlate all'autenticazione, nel qual caso tale disposizione diventerebbe applicabile. Tuttavia, si tratta di un elemento che, da un punto di vista concettuale, differisce dall'autenticazione in sé e che può essere valutato dal giudice adito solo alla luce delle circostanze specifiche di un determinato caso.

46. Di conseguenza, a mio avviso, l'autenticazione, effettuata da un notaio, di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare non rientra nella terza parte della spiegazione contenuta nel considerando 19 del regolamento 2022/1904, nella misura in cui, nell'ambito di un procedimento di autenticazione, tale notaio non fornisca un parere giuridico su questioni che non sono correlate all'autenticazione.

47. Ne consegue che, poiché nessuna delle attività descritte in tale considerando corrisponde ai compiti svolti da un notaio nell'autenticazione di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare, tale autenticazione non dovrebbe essere considerata una prestazione di servizi di consulenza giuridica ai sensi dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014.

48. Tengo ad aggiungere che, per giungere a quest'ultima conclusione, è irrilevante che l'elenco delle attività di cui al considerando 19 del regolamento 2002/1904 sia esaustivo o meno. Come già chiarito supra, tali attività devono avere carattere consultivo, e non è questo il caso dell'autenticazione di un documento secondo l'analisi che propongo alla Corte.

49. Inoltre, per lo stesso motivo è irrilevante il fatto che il procedimento di autenticazione possa essere considerato un «servizio», ai sensi dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014 (18). Poiché tale disposizione si riferisce a «servizi di consulenza giuridica» e non a «servizi giuridici», il divieto ivi previsto si applica unicamente ai servizi che comportano la prestazione di consulenza, il che, a mio avviso, non è il caso dei compiti di autenticazione svolti dai notai.

50. Alla luce delle considerazioni che precedono, un'interpretazione testuale dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, letta alla luce del considerando 19 del regolamento n. 2022/1904, mi porta a concludere che il procedimento di autenticazione effettuato da un notaio non rientra nel divieto di cui a tale disposizione, a meno che il notaio non fornisca consulenza giuridica supplementare, al di là di tale autenticazione.

**b) *Sull'interpretazione contestuale***

51. L'interpretazione testuale di una disposizione di diritto dell'Unione, fondata unicamente sulla sua formulazione, può essere rivalutata dopo aver collocato tale disposizione nel suo contesto e averla interpretata alla luce dell'insieme delle disposizioni del diritto dell'Unione (19).
52. Nella causa in esame, la Corte è chiamata a pronunciarsi in merito alla questione se l'interpretazione testuale dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, quale proposta nei paragrafi precedenti delle presenti conclusioni, sia ulteriormente suffragata, per coerenza sistematica, qualora tale disposizione venga considerata alla luce di altri articoli pertinenti del regolamento e di altre norme di diritto dell'Unione che impongono misure restrittive alle persone giuridiche stabilite in Russia. La Corte deve anche valutare se l'interpretazione testuale proposta sia l'interpretazione corretta da adottare alla luce della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (in prosieguo: «la Carta»).
53. In primo luogo, per quanto concerne la coerenza interna del regolamento n. 833/2014, osservo che l'articolo 5 bis bis, paragrafo 1, del medesimo, stabilisce, in sostanza, il divieto di avviare, direttamente o indirettamente, qualsiasi transazione con persone giuridiche che, oltre a essere stabilite in Russia, sono di proprietà statale o controllate dallo Stato, o presentano stretti legami con tale Stato o con le persone giuridiche elencate nell'allegato XIX di tale regolamento.
54. Per contro, né l'articolo 5 bis bis, paragrafo 1, del regolamento n. 833/2014, né alcuna altra disposizione dello stesso, vieta di avviare una transazione con una persona giuridica stabilita in Russia che non presenti legami con lo Stato russo o che non operi nei settori economici specificamente contemplati da tale regolamento. Nessuna disposizione di tale regolamento vieta espressamente alle persone giuridiche stabilite in Russia di cedere le loro proprietà immobiliari situate nel territorio dell'Unione europea.
55. Come sostenuto dalla maggioranza delle parti in udienza è quindi difficile, per motivi di coerenza, interpretare l'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, nel senso che vieta il procedimento di autenticazione effettuato da un notaio nel contesto di un trasferimento di proprietà da parte di persone giuridiche stabilite in Russia, senza al contempo stabilire alcuna restrizione alla cessione, da parte di tali persone giuridiche, dei loro beni immobili.
56. A questo proposito, va ricordato che l'autenticazione del contratto di compravendita da parte di un notaio costituisce, soprattutto negli Stati membri in cui vige un sistema di notariato di ispirazione latina, un requisito essenziale nella cessione di proprietà immobiliari (20).
57. Ciò vale, in particolare, per l'ordinamento giuridico tedesco il quale, come risulta dalla citata sentenza [Commissione/Germania](#) (21) richiede, per quanto riguarda l'acquisto e il

trasferimento di proprietà di un immobile, l'autenticazione da parte di un notaio dell'atto che conferma il trasferimento di diritti di proprietà in vista dell'iscrizione di tale trasferimento nel registro fondiario.

58. In effetti, l'autenticazione notarile è richiesta, in tali Stati membri, per effettuare un'annotazione nel registro fondiario al fine di garantire l'esattezza dell'annotazione e, conseguentemente, la certezza del diritto quanto alle transazioni immobiliari e, più in generale, per tutelare la buona amministrazione della giustizia. (22) Al contempo, il buon funzionamento del registro fondiario è di importanza decisiva, dal momento che l'esecutività dei diritti del nuovo acquirente dipende dall'annotazione in tale registro (23).

59. Da un punto di vista sistematico, ne consegue quindi che, nella misura in cui i) l'autenticazione effettuata da un notaio è, in taluni Stati membri, un requisito essenziale nel trasferimento di proprietà immobiliari e ii) tale trasferimento non è espressamente vietato dal regolamento n.833/2014 per le persone giuridiche stabilite in Russia che non sono di proprietà statale o controllate dallo Stato, o presentano stretti legami con tale Stato, tale autenticazione non dovrebbe essere considerata vietata ai sensi dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, di tale regolamento. In caso contrario, l'applicazione di tale regolamento darebbe luogo a un risultato incoerente, consistente nell'autorizzare determinati tipi di transazioni, vietando al contempo l'unico mezzo per realizzarle (24).

60. A mio avviso, una conclusione simile può essere raggiunta, in una prospettiva contestuale più ampia, in particolare se si tiene conto dell'altro strumento giuridico di diritto dell'Unione, che impone misure restrittive alle persone giuridiche stabilite in Russia, rilevanti nel contesto attuale, ossia il regolamento (UE) n. 269/2014. (25) Tale regolamento prescrive misure di congelamento dei fondi relative ad azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina.

61. Più specificamente, l'articolo 2, paragrafo 1, di detto regolamento stabilisce che sono congelati tutti i fondi e le risorse economiche appartenenti a, posseduti, detenuti o controllati, da qualsiasi persona fisica o giuridica, entità o organismo, o da una delle persone fisiche o giuridiche, delle entità o degli organismi a essa associati elencati nell'allegato I.

62. Nella causa in esame, come osservato dal governo tedesco, la persona giuridica interessata dal procedimento dinanzi al giudice del rinvio non figura nell'elenco in detto allegato, il che significa che essa non è stata assoggettata ad alcuna delle misure di congelamento di fondi previste da tale regolamento. Se il Consiglio avesse inteso vietare a tale persona giuridica di disporre dei suoi fondi e del suo patrimonio, avrebbe potuto ricorrere allo stesso tipo di misure attuate nei confronti delle persone giuridiche o delle entità di cui a detto elenco.

63. Per tale motivo, se l'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014 è interpretato nel senso che vieta l'autenticazione di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare effettuata da un notaio, qualora tale autenticazione costituisca un requisito essenziale per l'annotazione nei registri fondiari di uno Stato membro, tale

interpretazione priverebbe la persona giuridica interessata di qualsiasi possibilità di disporre del proprio patrimonio, ponendola in una situazione analoga a quelle elencate nell'allegato I del regolamento n. 269/2014. A mio avviso, tale interpretazione non sembra esprimere la volontà del Consiglio.

64. Ne consegue che l'unica interpretazione che consentirebbe di evitare incongruenze tra i due regolamenti sarebbe quella secondo cui l'autenticazione di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare relativo a una persona giuridica stabilita in Russia non è vietata ai sensi dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014

65. Infine, è importante sottolineare che un'interpretazione secondo la quale il procedimento di autenticazione equivarrebbe a un servizio di consulenza giuridica nei limiti in cui comporterebbe l'impossibilità per le entità giuridiche stabilite in Russia di disporre dei loro beni immobili, comporterebbe, per definizione (26), una limitazione del loro diritto fondamentale alla proprietà, sancito dall'articolo 17, paragrafo 1, della Carta. Tale articolo prevede, alla prima frase, che ogni persona ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquisito legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità.

66. Tuttavia, ai sensi dell'articolo 52, paragrafo 1, della Carta, qualsiasi limitazione all'esercizio dei diritti e delle libertà da essa riconosciuti dev'essere innanzitutto prevista ex lege. Nella causa in esame, come sostenuto dal governo finlandese, si tratta di un requisito che non sarebbe soddisfatto, in quanto nessuna disposizione del regolamento n. 833/2014 stabilisce un divieto esplicito per tutte le persone giuridiche stabilite in Russia di cedere le loro proprietà immobiliari.

67. Di conseguenza, anche un'interpretazione che comporti il divieto di autenticazione notarile di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare sulla base dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, e quindi la limitazione dei diritti di proprietà delle persone giuridiche stabilite in Russia, è incompatibile anche con l'articolo 17, paragrafo 1, della Carta, in combinato disposto con l'articolo 52, paragrafo 1 della stessa.

68. Alla luce delle considerazioni che precedono, l'interpretazione contestuale del regolamento n. 833/2014 non conduce a una conclusione diversa da quella cui si perviene nell'interpretazione testuale dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, come esposto al paragrafo 47 delle presenti conclusioni. Essa corrobora infatti la tesi secondo cui il procedimento di autenticazione effettuato dal notaio, in particolare in relazione a un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare, non rientra nel divieto previsto da tale disposizione.

69. Aggiungo brevemente che il fatto che, nei suoi orientamenti sull'attuazione del regolamento n. 833/2014 (27), la Commissione abbia affermato che le attività notarili rientrano nella nozione di «servizi di consulenza giuridica», non è rilevante. In tali orientamenti, la Commissione riconosce, giustamente, che solo la Corte è competente ad

interpretare i regolamenti applicabili nell'ambito delle misure restrittive dell'Unione, il che significa che tale orientamento non può in alcun modo determinare il risultato della mia analisi relativa alla corretta interpretazione dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014.

**c) Interpretazione teleologica**

70. Infine, per quanto concerne la conformità dell'interpretazione testuale del regolamento n. 833/2014, da me proposta, con le finalità di detto regolamento, è importante ricordare che il regolamento 2022/1904, che ha modificato il regolamento n. 833/2014 al fine tra l'altro di inserirvi l'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, è stato adottato in ragione della gravità della situazione in Ucraina, a seguito dell'adozione della decisione (PESC) 2022/1909 (28). Tale decisione descrive la sequenza di eventi che hanno motivato il Consiglio a introdurre ulteriori misure restrittive (29), dando origine al cosiddetto «Ottavo pacchetto di sanzioni». (30) Come indicato al considerando 8 della decisione 2022/1909, tali nuove misure sono state introdotte essenzialmente per contrastare le azioni illegali della Russia e aumentare ulteriormente la pressione esercitata su tale paese affinché ponga fine alla sua guerra di aggressione.

71. Osservo tuttavia che, per quanto riguarda il divieto di fornire servizi di consulenza giuridica, nella decisione 2022/1909, e quindi nel regolamento 2022/1904, non viene fornita alcuna spiegazione concreta a giustificazione della restrizione alla prestazione di tali servizi a persone giuridiche stabilite in Russia. Non è neppure ravvisabile una spiegazione, a titolo illustrativo, circa il divieto di prestare altri servizi contemplati dall'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, vale a dire servizi di architettura e ingegneria e servizi di consulenza informatica, e dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 1, del medesimo regolamento (31), vale a dire, inter alia, servizi contabili, di auditing, di consulenza in materia fiscale, ecc.

72. Le parti concordano sul fatto che il divieto relativo a tali servizi alle imprese rientra nell'obiettivo generale di indebolire strategicamente la base economica e industriale russa, in particolare l'infrastruttura militare e industriale, al fine di minare la capacità della Federazione russa di continuare a finanziare e condurre la guerra. Per contro, esse non concordano sulla questione se tale obiettivo generale implichi anche lo scopo di eliminare ogni forma di operazioni con persone giuridiche stabilite semplicemente in Russia o, in alternativa, quello di rendere le attività economiche nell'Unione europea più difficili per dette persone giuridiche.

73. Contrariamente alla posizione assunta dai governi dei Paesi Bassi e dell'Estonia, considero evidente, per le ragioni già esposte supra, nell'analisi contestuale dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, che un divieto assoluto di transazioni commerciali con persone giuridiche stabilite in Russia non era previsto al momento dell'adozione della decisione 2022/1909 e del regolamento 2022/1904. Tale divieto assoluto era previsto solo con riferimento a settori economici specifici ed entità specifiche, aventi stretti legami con lo Stato russo. Il considerando 10 della decisione 2022/1909 è esplicito a

questo proposito, dal momento che fa riferimento al divieto di tutte le transazioni solo in relazione a «determinati» soggetti giuridici, entità o organismi russi di proprietà statale o controllati dallo Stato (32).

74. Inoltre, supponendo che il divieto di prestare servizi alle imprese di cui all'articolo 5 quindicies, paragrafi 1 e 2, del regolamento n. 833/2014, sia stato introdotto come mezzo per nuocere all'economia russa, si può dedurre, in primo luogo, che il Consiglio ha considerato tale economia fortemente dipendente dall'importazione di tali servizi da parte di aziende e imprese europee (33). Vero è che le attività notarili non possono essere soggette a importazione, il che significa che l'autenticazione da parte di un notaio di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare situata nel territorio dell'Unione non influisce su tale obiettivo.

75. In secondo luogo, è importante sottolineare che una delle principali preoccupazioni espresse dal Consiglio nella decisione 2022/1909, in particolare nel considerando 5, era la necessità di prevenire ulteriormente l'aggiramento delle sanzioni adottate nei confronti delle entità russe. (34) Se letto alla luce di tale considerando, il divieto di fornire servizi di consulenza giuridica, che costituisce una delle principali novità normative introdotte dalla decisione 2022/1909, dovrebbe essere inteso anche come un modo per impedire ai prestatori di servizi giuridici di aiutare con la loro consulenza le entità russe ad eludere gli effetti delle sanzioni dell'Unione. Tuttavia, nel caso dell'autenticazione notarile di un contratto di compravendita, mi sembra chiaro che, nella misura in cui le transazioni commerciali con persone giuridiche semplicemente stabilite in Russia non sono vietate dal regolamento n. 833/2014, ciò non pregiudica, né contribuisce ad aggirare, gli effetti delle misure restrittive adottate dal Consiglio nel contesto attuale.

76. Infine, supponendo che il Consiglio abbia adottato il divieto di prestare servizi di consulenza giuridica con lo scopo di pregiudicare l'economia russa, ciò sarebbe dovuto al fatto che, in assenza di tali servizi, sarebbe più difficile per le entità giuridiche russe che operano nel territorio dell'Unione europea mantenere le loro attività commerciali in tale territorio. A questo proposito, la decisione di una persona giuridica stabilita in Russia di disinvestire un bene immobile nell'Unione europea, ricorrendo a un notaio per l'autenticazione del contratto di compravendita è, di fatto, la migliore indicazione che tale persona giuridica sta ponendo fine alle sue attività nel territorio dell'Unione e rinuncia ai benefici economici che tali attività possono generare. In tale prospettiva, l'intervento del notaio in tale transazione non è contrario all'obiettivo, perseguito dal Consiglio, di indebolire la base economica russa.

77. Di conseguenza, l'interpretazione secondo cui l'autenticazione di un contratto di compravendita effettuato da un notaio non costituisce un «servizio di consulenza giuridica» ai sensi dell'articolo 5 quindicies, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, non è in contraddizione con i fini perseguiti dalla decisione 2022/1909, come successivamente attuata dal regolamento (CE) n. 2022/1904. Tale interpretazione corrobora piuttosto l'interpretazione testuale di tale articolo che propongo alla Corte.

78. Dalle considerazioni che precedono risulta che nessuno dei canoni interpretativi del diritto dell'Unione europea esaminati nei punti precedenti porta a concludere che l'autenticazione da parte di un notaio di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare costituisca un servizio di consulenza giuridica ai sensi dell'articolo 5 quindicies, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014.

79. A mio avviso, tale autenticazione non dovrebbe pertanto essere considerata vietata ai sensi di detta disposizione.

## **2. *L'esenzione ex articolo 5 quindicies, paragrafo 6, del regolamento n. 833/2014***

80. Tenuto conto della mia precedente conclusione, è solo per completezza che esporrò brevemente il mio punto di vista sulla questione se l'autenticazione di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare possa, in ogni caso, essere esentata sulla base dell'articolo 5 quindicies, paragrafo 6, del regolamento n. 833/2014.

81. A norma di tale articolo, il divieto di prestare servizi di consulenza giuridica a persone giuridiche stabilite in Russia, previsto dall'articolo 5 quindicies, paragrafo 2, di detto regolamento, non si applica alla prestazione dei servizi strettamente necessari per l'accesso a un procedimento giudiziario o amministrativo o a un arbitrato, purché tali prestazioni di servizi siano coerenti con gli obiettivi di tale regolamento e del regolamento n. 269/2014. (35)

82. L'articolo 5 quindicies, paragrafo 6, del regolamento n. 833/2014 prevede quindi che, ai fini dell'applicazione dell'esenzione ivi contenuta, siano soddisfatte tre condizioni: in primo luogo, l'accesso di cui trattasi deve riguardare un procedimento giudiziario o amministrativo o un arbitrato, in secondo luogo, i servizi di consulenza giuridica in esame devono essere strettamente necessari per l'accesso e, in terzo luogo, tali servizi non devono compromettere gli obiettivi perseguiti dal regolamento n. 833/2014 e dal regolamento n. 269/2014.

83. Per quanto concerne la prima di queste tre condizioni, ho già sottolineato che, secondo la Corte, il registro fondiario riveste un'importanza decisiva per il trasferimento di proprietà immobiliari, soprattutto negli Stati membri in cui esiste un notariato di tipo latino.(36) In sostanza, solo un'iscrizione nel registro fondiario è idonea a fondare i diritti del nuovo proprietario e a renderli esecutivi.

84. Inoltre, qualora la tenuta del libro fondiario in uno Stato membro sia di competenza dei giudici locali e sia disciplinata da regole procedurali giurisdizionali, tale iscrizione deve essere considerata come rientrante nella nozione di «procedimento giudiziario» ai sensi dell'articolo 5 quindicies, paragrafo 6, del regolamento n. 833/2014. Anche se, malgrado la competenza di tali giudici, i procedimenti relativi al registro fondiario non dovessero essere considerati come aventi carattere giurisdizionale, essi sarebbero, in ogni caso, qualificati come amministrativi. Ciò varrebbe anche per quegli ordinamenti giuridici in cui il registro fondiario fa parte dell'amministrazione pubblica dello Stato membro stesso (37).

85. Nelle circostanze di un caso simile a quello del procedimento principale, la prima condizione sarebbe quindi soddisfatta, dal momento che, secondo l'ordinanza di rinvio, tutti questi elementi sembrano essere presenti.

86. Per quanto riguarda la seconda condizione di cui all'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 6, del regolamento n. 833/2014, che richiede che i servizi in esame siano strettamente necessari per l'accesso a un procedimento giudiziario o amministrativo o a un arbitrato, la caratteristica fondamentale di tale condizione si basa sul fatto che tali servizi sono essenziali ai fini di tali procedimenti. Nel caso del procedimento di autenticazione effettuato da un notaio, tale condizione deve essere considerata soddisfatta se, da un lato, tale autenticazione può essere effettuata solo da detti professionisti e, dall'altro, si tratta di un requisito obbligatorio ai fini di un'annotazione nel registro fondiario (38).

87. Anche in questo caso, ciò sarebbe applicabile, ad esempio, in un caso simile al procedimento principale, in cui, secondo le spiegazioni fornite dal giudice nell'ordinanza di rinvio, un notaio ha competenza esclusiva sia per redigere atti pubblici relativi a negozi privati, sia per autenticare atti privati in veste di pubblico ufficiale. (39) Al contempo, il registro fondiario è accessibile solo se una transazione privata è autenticata (40), il che implica che il criterio di stretta necessità è pienamente soddisfatto.

88. Infine, per quanto riguarda la terza condizione di cui all'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 6, del regolamento n. 833/2014, rilevo brevemente, in linea con l'analisi teleologica effettuata ai paragrafi precedenti delle presenti conclusioni, che l'esenzione del procedimento di autenticazione di un contratto di compravendita che riguardi una persona giuridica stabilita in Russia non pregiudica le finalità perseguite da tale regolamento o dal regolamento n. 269/2014, ammesso, beninteso, che l'entità giuridica che effettua la transazione non sia menzionata in quest'ultimo regolamento o presenti uno qualsiasi dei legami di cui all'articolo 5 bis bis, paragrafo 1, del regolamento n. 833/2014.

89. Ne consegue che l'autenticazione di un contratto di compravendita effettuata da un notaio in una transazione cui partecipa una persona giuridica stabilita in Russia soddisfa le tre condizioni previste per l'applicazione dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 6, del regolamento n. 833/2014. Di conseguenza, qualora la Corte ritenga che tale autenticazione rientri nel divieto di cui al paragrafo 2 di detto articolo, essa dovrebbe comunque essere esente in virtù del suo paragrafo 6.

### ***B. Terza questione***

90. Con la sua terza questione, il giudice del rinvio chiede di accertare se l'articolo 5 quindicesimo, paragrafi 2 e 6, del regolamento n. 833/2014 vieti a un notaio di dare esecuzione a un contratto di compravendita di un immobile di proprietà di una persona giuridica stabilita in Russia, dopo l'autenticazione di tale atto. In particolare, il giudice del rinvio solleva tale questione in relazione a tre compiti che le parti potrebbero affidare al notaio, vale a dire la custodia notarile e il saldo del prezzo di vendita, la cancellazione dei gravami ipotecari esistenti, e l'iscrizione nel registro fondiario del trasferimento di proprietà ai nuovi proprietari.

91. Come risulta dai paragrafi 30 e 39 delle presenti conclusioni, il considerando 19 del regolamento n. 2022/1904 stabilisce che la nozione di «servizi di consulenza giuridica» comprende l'esecuzione di documenti giuridici. Tuttavia, tale compito non può rientrare nell'ambito di applicazione dell'articolo 5 quindicies, paragrafo 2, di detto regolamento, a meno che non contenga un elemento di consulenza, che diventa quindi il criterio in base al quale la presente questione del giudice del rinvio deve essere esaminata.

92. Tengo altresì a ricordare che, secondo la giurisprudenza della Corte, in forza del principio dell'autonomia procedurale, gli Stati membri sono liberi di stabilire norme in materia di esecuzione forzata degli atti giuridici e di assegnare un ruolo ai notai nell'ambito di tale procedimento. (41) Di conseguenza, la legislazione nazionale può affidare ai notai la competenza per lo svolgimento di determinati incarichi di esecuzione forzata per l'esecuzione di un contratto una volta che quest'ultimo sia stato autenticato.

93. Inoltre, è importante notare che il fatto che i compiti di esecuzione di cui alla presente questione possano essere eseguiti, ad esempio, dalle parti stesse o addirittura da terzi, non è rilevante per determinare se tali compiti siano vietati ai sensi dell'articolo 5 quindicies, paragrafo 2 del regolamento n. 833/2014. Infatti, mentre il criterio della stretta necessità è al centro dell'applicazione dell'esenzione di cui all'articolo 5 quindicies, paragrafo 6, di detto regolamento, non è questo il caso per quanto riguarda il divieto ex articolo 5 quindicies, paragrafo 2, del medesimo, secondo cui l'analisi deve concentrarsi sul fatto che un determinato compito costituisca o meno una consulenza giuridica.

94. Per quanto riguarda la controversia in esame, anche se le informazioni fornite dal giudice del rinvio non sono particolarmente esaustive, mi sembra difficile individuare, in senso stretto, un elemento di consulenza giuridica negli specifici compiti cui tale giudice fa riferimento per l'esecuzione del contratto di compravendita di una proprietà immobiliare. Tali compiti sono infatti le fasi che seguono automaticamente l'autenticazione di detto contratto.

95. In particolare, per quanto riguarda la custodia notarile e il saldo del prezzo di vendita, tale compito non può essere considerato un servizio di consulenza giuridica, dal momento che il ruolo del notaio si limita a conservare le somme detenute per conto dell'acquirente e a versarle al venditore. La Corte ha infatti dichiarato, a tale proposito, che il deposito notarile si limita alla verifica del rispetto delle condizioni di legge richieste (42).

96. Questo ragionamento è applicabile anche all'iscrizione nel registro fondiario del trasferimento del titolo di proprietà ai nuovi proprietari, che richiede solo la presentazione del documento autenticato in tale registro o, al massimo, come nel sistema tedesco, l'introduzione di una domanda come mero requisito formale (43).

97. Infine, per quanto riguarda la cancellazione dei gravami ipotecari esistenti, neppure tale compito sembra rientrare nella categoria dei servizi di consulenza giuridica. Di norma, tale cancellazione comporta solo una richiesta presso il registro fondiario, che deve includere la dichiarazione del consenso del beneficiario del gravame dinanzi a un notaio (44).

98. Ne consegue che i compiti svolti da un notaio per portare a compimento un contratto di compravendita di un immobile di proprietà di una persona giuridica stabilita in Russia, una volta che tale contratto è stato autenticato, non rientrano nel divieto di cui all'articolo 5 quindicies, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014.
99. Nondimeno, alla luce della mancanza di informazioni specifiche su tali compiti e sulle modalità della loro effettuazione nel sistema tedesco, spetta al giudice del rinvio stabilire, tenendo conto delle particolarità della causa principale, se essi possano essere svolti senza fornire consulenza giuridica alle parti.
100. Per quanto riguarda l'articolo 5 quindicies, paragrafo 6, del regolamento n. 833/2014, è sufficiente osservare che, poiché tali compiti possono essere svolti non solo dai notai, ma anche da altri soggetti, comprese le parti interessate dal contratto di compravendita, il criterio di necessità, come sopra menzionato, non sarebbe soddisfatto. Di conseguenza, qualora la Corte consideri che i compiti svolti da un notaio ai fini dell'esecuzione di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare rientrino nel divieto di cui all'articolo 5 quindicies, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, non ritengo che tali compiti possano essere esenti in virtù dell'articolo 5 quindicies, paragrafo 6, del medesimo regolamento.

### **C. Seconda questione**

101. Con la sua seconda questione, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se il divieto di cui all'articolo 5 quindicies, paragrafo 2 del regolamento n. 833/2014, si applichi ai servizi forniti da un interprete che assiste il rappresentante di una persona giuridica stabilita in Russia nell'ambito di un procedimento di autenticazione.
102. Rilevo che l'intervento di un interprete nell'ambito dell'autenticazione di un contratto di compravendita di una proprietà immobiliare persegue due obiettivi principali.
103. In primo luogo, l'interprete fornisce assistenza interpretando le conversazioni tra una persona e il suo notaio e traducendo le informazioni essenziali dei documenti da autenticare nella lingua richiesta. Tale compito garantisce il rispetto del diritto di essere informati durante il procedimento di autenticazione, in particolare per la persona che necessita dell'assistenza di un interprete.
104. In secondo luogo, un interprete garantisce l'efficacia delle comunicazioni orali tra il notaio e le parti. Come già esposto (45), l'atto pubblico costituisce piena prova delle dichiarazioni e dei fatti autenticati dal notaio. Tali fatti si basano sulla sua conoscenza personale, acquisita in occasione degli scambi orali con le parti. Il notaio deve essere certo delle intenzioni delle parti e, in alcuni casi, redigere le loro dichiarazioni in modo chiaro e inequivocabile. Tali compiti rientrano nel controllo di legittimità svolto dal notaio, dal momento che mirano a verificare se l'accordo abbia uno scopo illecito o disonesto, nel qual caso il notaio deve rifiutare l'autenticazione.

105. È chiaro che l'interpretazione consente di verificare i requisiti legali per l'autenticazione del contratto, il che significa che l'assenza di interpretazione impedirebbe l'autenticazione stessa. Pertanto, pur costituendo un servizio accessorio di mera assistenza nel procedimento di autenticazione, l'interpretazione è essenziale per svolgere efficacemente tale procedimento.

106. Tuttavia, sono persuaso che l'assistenza di un interprete non rientri nell'ambito di applicazione dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014/96. In effetti, malgrado il suo legame con l'autenticazione stessa, nutro seri dubbi sulla classificazione dell'interpretazione come servizio giuridico, dal momento che la professione di interprete non ha per definizione natura giuridica, anche quando si tratta di fornire assistenza nella preparazione di documenti legali. Il ruolo dell'interprete è quello di trasmettere verbalmente e fedelmente le parole di una persona nella lingua di un'altra, il che implica un servizio di comunicazione, indipendentemente dal contenuto che viene trasmesso.

107. In sintesi, ritengo che l'attività di interpretazione nel contesto di un procedimento di autenticazione non possa essere considerata un «servizio di consulenza giuridica» ai sensi dell'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014, e non rientra, pertanto, nell'ambito di applicazione di tale disposizione.

## **V. Conclusione**

108. Sulla base dell'analisi che precede, suggerisco alla Corte di rispondere alle questioni proposte dal Landgericht Berlin (Tribunale del Land, Berlino, Germania) nei seguenti termini:

(1) L'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento (UE) n. 833/2014 del Consiglio, del 31 luglio 2014, concernente misure restrittive in considerazione delle azioni della Russia che destabilizzano la situazione in Ucraina

deve essere interpretato nel senso che l'autenticazione, effettuata da un notaio, di un contratto di compravendita di un immobile di proprietà di una persona giuridica stabilita in Russia non rientra nel divieto previsto da tale disposizione, nei limiti in cui l'avvio di transazioni sia consentito per quella persona giuridica in base a detto regolamento e tale autenticazione non sia integrata da una consulenza giuridica, ciò che spetta al giudice del rinvio accertare.

(2) L'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014

deve essere interpretato nel senso che i servizi forniti da un interprete nell'ambito dell'autenticazione, effettuata da un notaio, di un contratto di compravendita di un bene immobile di proprietà di una persona giuridica in Russia non rientrano nel divieto previsto da tale disposizione.

(3) L'articolo 5 quindicesimo, paragrafo 2, del regolamento n. 833/2014

deve essere interpretato nel senso che l'esecuzione, effettuata da un notaio, di un contratto autentificato di compravendita di un bene immobile di proprietà di una persona giuridica stabilita in Russia, consistente, in particolare, nell'assicurare la custodia notarile e il saldo del prezzo di vendita, la cancellazione dei gravami ipotecari esistenti, e l'iscrizione nel registro fondiario del trasferimento di proprietà ai nuovi proprietari, non rientra nell'ambito di applicazione del divieto previsto da tale disposizione, nei limiti in cui l'avvio di transazioni sia consentito per quella persona giuridica in base a detto regolamento e tali compiti non comportino una consulenza giuridica, ciò che spetta al giudice del rinvio accertare.

---

1 Lingua originale: l'inglese.

---

i Il nome della presente causa è un nome fittizio. Non corrisponde al nome reale di nessuna delle parti del procedimento.

---

2 Regolamento del Consiglio, del 31 luglio 2014, concernente misure restrittive in considerazione delle azioni della Russia che destabilizzano la situazione in Ucraina (GU 2014, L 229, pag. 1).

---

3 Regolamento del Consiglio, del 6 ottobre 2022, che modifica il regolamento (UE) n. 833/2014 (GU 2022, L 259I, pag. 3).

---

4 «Guida all'attuazione del regolamento del Consiglio n. 833/2014, disponibile all'indirizzo [https://finance.ec.europa.eu/publications/provision-services\\_en](https://finance.ec.europa.eu/publications/provision-services_en), pagg. 14 e 15

---

5 Sentenza del 29 febbraio 2024, [JF \(Conversion religieuse ultérieure\)](#) (C-222/22, EU:C:2024:192, punto 25 e giurisprudenza ivi citata).

---

6 Sentenza del 22 febbraio 2024, [Landkreis Jerichower Land](#) (C-85/23, EU:C:2024:161, punto 30 e giurisprudenza ivi citata).

---

7 V., per quanto riguarda l'ordinamento giuridico tedesco, sentenza del 24 maggio 2011, [Commissione/Germania](#) (C-54/08, EU:C:2011:339, punti 18 e 90). V., anche, sentenze del 24 maggio 2011, [Commissione/Belgio](#) (C-47/08, EU:C:2011:334, punti 14 e 89), del 24 maggio 2011, [Commissione/Francia](#) (C-50/08, EU:C:2011:335, punti 10 e 79), del 24

maggio 2011, [Commissione/Lussemburgo](#) (C-51/08, EU:C:2011:336, punti 13 e 89), del 24 maggio 2011, [Commissione/Austria](#) (C-53/08, EU:C:2011:338, punti 17 e 88), del 24 maggio 2011, e [Commissione/Grecia](#) (C-61/08, EU:C:2011:340, punti 15 e 81), del 1° dicembre 2011, [Commissione/Paesi Bassi](#) (C-157/09, EU:C:2011:794, punti 9 e 62) e del 10 settembre 2015, [Commissione/Lettonia](#) (C-151/14, EU:C:2015:577, punto 57).

---

[8](#) V., inter alia, sentenza del 24 maggio 2011, [Commissione/Germania](#) (C-54/08, EU:C:2011:339, punti 90 e 91).

---

[9](#) Si veda, a titolo illustrativo, Council of the Notariats of the European Union, *Authentic Acts in Europe* [Atti autentici europei], disponibile all'indirizzo <http://www.authentic-acts.eu/>.

---

[10](#) Sentenza del 24 maggio 2011, [Commissione/Germania](#) (C-54/08, EU:C:2011:339, punto 91).

---

[11](#) V, supra, nota 7 delle presenti conclusioni.

---

[12](#) Sentenza del 24 maggio 2011, [Commissione/Germania](#) (C-54/08, EU:C:2011:339, punto 91).

---

[13](#) V., ad esempio, la definizione del termine «advice» [consulenza] nel *Cambridge Advanced Learner's Dictionary*, disponibile all'indirizzo: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/advice>.

---

[14](#) Sentenza del 1° febbraio 2017, [Commissione/Ungheria](#) (C-392/15, EU:C:2017:73, punto 126).

---

[15](#) Sentenza del 24 maggio 2011, [Commissione/Germania](#) (C-54/08, EU:C:2011:339, punto 99).

---

[16](#) V. paragrafi da 90 a 100 delle presenti conclusioni.

---

17 Sentenza del 24 maggio 2011, [Commissione/Germania](#) (C-54/08, EU:C:2011:339, punto 90).

---

18 Si veda anche il considerando 19 del regolamento n. 2022/1904, che fa riferimento alle attività svolte in relazione a «clienti».

---

19 Sentenza del 6 ottobre 1982, [Cilfit e a.](#) (283/81, EU:C:1982:335, punto 20).

---

20 V., al riguardo, sentenza del 9 marzo 2017, [Piringer](#) (C-342/15, EU:C:2017:196, punto 58).

---

21 Sentenza del 24 maggio 2011, [Commissione/Germania](#) (C-54/08, EU:C:2011:339, punto 25).

---

22 V., al riguardo, sentenza del 9 marzo 2017, [Piringer](#) (C-342/15, EU:C:2017:196, punto 59).

---

23 Ibid. (punto 58).

---

24 Osservo brevemente che la considerazione di cui sopra si applica solo agli Stati membri in cui esiste un intervento notarile per il trasferimento del diritto di proprietà di una proprietà immobiliare. Per quanto riguarda gli Stati membri in cui non è questo il caso, è sufficiente notare che, poiché tale situazione non è oggetto della presente causa, tale analisi dovrebbe essere effettuata, ove necessario, solo nell'ambito di una domanda di pronuncia pregiudiziale specifica relativa a tali sistemi particolari.

---

25 Regolamento (UE) n. 269/2014 del Consiglio, del 17 marzo 2014, concernente misure restrittive relative ad azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina (GU 2014 L 78, pag. 6) (in prosieguo: il «regolamento n. 269/2014»).

---

26 V., al riguardo, sentenza del 30 luglio 1996, [Bosphorus](#) (C-84/95, EU:C:1996:312, punto 22).

---

[27](#) V. nota 4 delle presenti conclusioni.

---

[28](#) Decisione del Consiglio, del 6 ottobre 2022, che modifica la decisione 2014/512/PESC concernente misure restrittive in considerazione delle azioni della Russia che destabilizzano la situazione in Ucraina (GU 2022, L 259I, pag. 122).

---

[29](#) Considerando da 1 a 9 della decisione 2022/1909.

---

[30](#) V. il comunicato stampa del 6 ottobre 2022, «Ucraina: approvato l'ottavo pacchetto di sanzioni dell'UE nei confronti della Russia», disponibile all'indirizzo [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/it/ip\\_22\\_5989](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/it/ip_22_5989).

---

[31](#) Tale articolo era stato inizialmente inserito nel regolamento n. 833/2014 dal regolamento (UE) 2022/879 del Consiglio del 3 giugno 2022 (GU 2022, L 153, pag. 53), a seguito del «Sesto pacchetto di sanzioni».

---

[32](#) V. anche considerando 16 del regolamento n. 2002/1904.

---

[33](#) Si veda il considerando 12 della decisione 2022/1909, che dichiara opportuno estendere il divieto vigente di fornire determinati servizi «alla Federazione russa». V. anche, al riguardo, Consiglio dell'Unione europea, Spiegazione delle sanzioni UE nei confronti della Russia – Quali servizi dell'UE a favore della Russia sono vietati?, disponibile all'indirizzo <https://www.consilium.europa.eu/it/policies/sanctions/restrictive-measures-against-russia-over-ukraine/sanctions-against-russia-explained/#services>.

---

[34](#) V. articolo 12 del regolamento n. 833/2014. Si veda anche Commissione europea, «Domande e risposte - Ottava serie di misure restrittive nei confronti della Russia», disponibile all'indirizzo [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/it/qanda\\_22\\_5990](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/it/qanda_22_5990).

---

[35](#) V. anche considerando 19 del regolamento n. 2022/1904.

---

36 V. paragrafo 55 delle presenti conclusioni.

---

37 V. European Land Registry Association, Responsible Agency, disponibile all'indirizzo <https://www.elra.eu/facts-sheets/description-of-land-registration-systems/responsible-agency/>.

---

38 V. paragrafi da 56 a 58 delle presenti conclusioni.

---

39 V., anche, P. A. Malavet, «Counsel for the situation: The Latin notary : a historical and comparative model», *Hastings International and Comparative Law Review*, Vol. 19(3), 1996, pag. 455.

---

40 V., anche, H. Wilsch, «The German "Grundbuchordnung": History, principles and future about land registry in Germany», *Fachbeitrag*, Vol. 137, 2012, pag. 228.

---

41 V., in tal senso, sentenza del 1° ottobre 2015, [ERSTE Bank Hungary](#) (C-32/14, EU:C:2015:637, punto 49 e giurisprudenza ivi citata).

---

42 Sentenza del 1° febbraio 2017, [Commissione/Ungheria](#) (C-392/15, EU:C:2017:73, punto 118).

---

43 Per quanto riguarda il sistema tedesco, v. H. Wilsch, op. cit., pag. 227, e H. Christian e W. Hartmut, «Real property law and procedure in the European Union - National report: Germany», *Istituto universitario europeo*, 2005, pagg. 11 e 14.

---

44 V., ad esempio, Federal Ministry of the Interior and Community, Encumbrances and restrictions in the land register deletion, disponibile all'indirizzo: <https://verwaltung.bund.de/leistungsverzeichnis/EN/leistung/99043017064000/herausgeber/BB-109438956/region/12>.

---

45 V. paragrafi 32 e 43 delle presenti conclusioni.