ECLI:EU:C:2025:113

Edizione provvisoria

SENTENZA DELLA CORTE (Terza Sezione)

27 febbraio 2025 ([\*](https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=295848&pageIndex=0&doclang=IT&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=8172091" \l "Footnote*))

« Rinvio pregiudiziale – Libertà di stabilimento – Servizi nel mercato interno – Direttiva 2006/123/CE – Articolo 15, paragrafi 2 e 3 – Tariffe obbligatorie massime – Prestatore di servizi di intermediazione immobiliare – Normativa nazionale che prevede un limite massimo per la provvigione applicata per i servizi di intermediazione relativi alla vendita o alla locazione di un bene immobile da parte di una persona fisica – Proporzionalità – Articoli 16 e 38 della Carta dei diritti fondamentali dell’Unione europea – Libertà di impresa – Tutela dei consumatori »

Nella causa C‑674/23,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell’articolo 267 TFUE, dall’Ustavno sodišče (Corte costituzionale, Slovenia), con decisione del 26 ottobre 2023, pervenuta in cancelleria il 13 novembre 2023, nei procedimenti

**AEON NEPREMIČNINE, d.o.o. e a.,**

**STAN nepremičnine d.o.o.,**

**Državni svet Republike Slovenije,**

in presenza di:

**Državni zbor Republike Slovenije,**

LA CORTE (Terza Sezione),

composta da C. Lycourgos (relatore), presidente di sezione, S. Rodin, N. Piçarra, O. Spineanu‑Matei e N. Fenger, giudici,

avvocato generale: A. Rantos

cancelliere: A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

–        per la AEON NEPREMIČNINE, d.o.o. e a., da B. Sedmak, odvetnik;

–        per la STAN nepremičnine d.o.o., da B. Mrva, odvetnik;

–        per il governo neerlandese, da M.K. Bulterman e J.M. Hoogveld, in qualità di agenti;

–        per la Commissione europea, da M. Mataija, G. Meessen e B. Rous Demiri, in qualità di agenti,

vista la decisione, adottata dopo aver sentito l’avvocato generale, di giudicare la causa senza conclusioni,

ha pronunciato la seguente

**Sentenza**

1        La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull’interpretazione dell’articolo 15 della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno (GU 2006, L 376, pag. 36), nonché degli articoli 7, 16 e 38 della Carta dei diritti fondamentali dell’Unione europea (in prosieguo: la «Carta»).

2        Tale domanda è stata presentata nell’ambito di due procedimenti per esame di costituzionalità proposti da alcune società immobiliari, tra cui la AEON NEPREMIČNINE d.o.o. e a. e la STAN nepremičnine d.o.o., nonché dallo Državni svet Republike Slovenije (Consiglio nazionale della Repubblica di Slovenia), in merito ad una normativa nazionale vertente sui servizi di intermediazione immobiliare, la quale prevede l’imposizione di un tetto massimo alla provvigione applicata per tali servizi in occasione dell’acquisto, della vendita o della locazione di un bene immobile.

**Contesto giuridico**

***Diritto dell’Unione***

3        I considerando da 5 a 7, 33, 40 e 64 della direttiva 2006/123 enunciano quanto segue:

«(5)      È necessario quindi eliminare gli ostacoli alla libertà di stabilimento dei prestatori negli Stati membri e alla libera circolazione dei servizi tra Stati membri nonché garantire ai destinatari e ai prestatori la certezza giuridica necessaria all’effettivo esercizio di queste due libertà fondamentali del trattato [FUE]. (…)

(6)      Non è possibile eliminare questi ostacoli [alla libertà di stabilimento dei prestatori negli Stati membri e alla libera circolazione dei servizi tra Stati membri] soltanto grazie all’applicazione diretta degli articoli [49] e [56 TFUE] in quanto, da un lato, il trattamento caso per caso mediante l’avvio di procedimenti di infrazione nei confronti degli Stati membri interessati si rivelerebbe estremamente complesso da gestire per le istituzioni nazionali e [dell’Unione], in particolare dopo l’allargamento e, dall’altro lato, l’eliminazione di numerosi ostacoli richiede un coordinamento preliminare delle legislazioni nazionali, anche al fine di istituire una cooperazione amministrativa. Come è stato riconosciuto dal Parlamento europeo e dal Consiglio [dell’Unione europea], un intervento legislativo [dell’Unione] permette di istituire un vero mercato interno dei servizi.

(7)      La presente direttiva istituisce un quadro giuridico generale a vantaggio di un’ampia varietà di servizi pur tenendo conto nel contempo delle specificità di ogni tipo d’attività o di professione e del loro sistema di regolamentazione. Tale quadro giuridico si basa su un approccio dinamico e selettivo che consiste nell’eliminare in via prioritaria gli ostacoli che possono essere rimossi rapidamente e, per quanto riguarda gli altri ostacoli, nell’avviare un processo di valutazione, consultazione e armonizzazione complementare in merito a questioni specifiche grazie al quale sarà possibile modernizzare progressivamente ed in maniera coordinata i sistemi nazionali che disciplinano le attività di servizi, operazione indispensabile per realizzare un vero mercato interno dei servizi entro il 2010. (…) Questo coordinamento delle legislazioni nazionali dovrebbe garantire un grado elevato d’integrazione giuridica [dell’Unione] ed un livello elevato di tutela degli obiettivi d’interesse generale, in particolare la tutela dei consumatori, che è fondamentale per stabilire la fiducia reciproca tra Stati membri. (…)

(…)

(33)      (…) Sono oggetto della presente direttiva anche i servizi prestati sia alle imprese sia ai consumatori, quali i servizi di consulenza legale o fiscale, i servizi collegati con il settore immobiliare, come le agenzie immobiliari (…).

(…)

(40)      La nozione di “motivi imperativi di interesse generale” cui fanno riferimento alcune disposizioni della presente direttiva è stata progressivamente elaborata dalla Corte di giustizia nella propria giurisprudenza relativa agli articoli [49] e [56 TFUE], e potrebbe continuare ad evolvere. La nozione, come riconosciuto nella giurisprudenza della Corte di giustizia, copre almeno i seguenti motivi: (…) gli obiettivi di politica sociale, la tutela dei destinatari di servizi, la tutela dei consumatori (…).

(…)

(64)      Al fine della creazione di un vero mercato interno dei servizi è necessario sopprimere le restrizioni alla libertà di stabilimento e alla libera circolazione dei servizi ancora presenti nella legislazione di taluni Stati membri e incompatibili, rispettivamente, con gli articoli [49] e [56 TFUE]. Le restrizioni da vietare incidono in modo particolare sul mercato interno dei servizi e dovrebbero essere al più presto eliminate in modo sistematico».

4        I punti 5 e 8 dell’articolo 4 della direttiva 2006/123 recano le seguenti definizioni:

«5)      “stabilimento”: l’esercizio effettivo di un’attività economica di cui all’articolo [49 TFUE] a tempo indeterminato da parte del prestatore, con un’infrastruttura stabile a partire dalla quale viene effettivamente svolta l’attività di prestazione di servizi;

(…)

8)      “motivi imperativi d’interesse generale”: motivi riconosciuti come tali dalla giurisprudenza della Corte di giustizia, tra i quali: (…) la tutela dei consumatori, dei destinatari di servizi e dei lavoratori (…)».

5        L’articolo 15 di detta direttiva, intitolato «Requisiti da valutare», dispone quanto segue:

«(…)

2.      Gli Stati membri verificano se il loro ordinamento giuridico subordina l’accesso a un’attività di servizi o il suo esercizio al rispetto dei requisiti non discriminatori seguenti:

(…)

g)      tariffe obbligatorie minime e/o massime che il prestatore deve rispettare;

(…)

3.      Gli Stati membri verificano che i requisiti di cui al paragrafo 2 soddisfino le condizioni seguenti:

a)      non discriminazione: i requisiti non devono essere direttamente o indirettamente discriminatori in funzione della cittadinanza o, per quanto riguarda le società, dell’ubicazione della sede legale;

b)      necessità: i requisiti sono giustificati da un motivo imperativo di interesse generale;

c)      proporzionalità: i requisiti devono essere tali da garantire la realizzazione dell’obiettivo perseguito; essi non devono andare al di là di quanto è necessario per raggiungere tale obiettivo; inoltre non deve essere possibile sostituire questi requisiti con altre misure meno restrittive che permettono di conseguire lo stesso risultato».

***Diritto sloveno***

6        L’articolo 5 dello Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Uradni list RS, n. 72/06 – versione consolidata, 49/11 e 47/19) (legge in materia di intermediazione immobiliare), nella versione applicabile alle controversie di cui ai procedimenti principali (in prosieguo: la «legge in materia di intermediazione immobiliare»), prevede quanto segue:

«(1)      In caso di acquisto o di vendita, il compenso massimo consentito per l’intermediazione non può ammontare, per un medesimo immobile, a più del 4% del prezzo contrattuale; tuttavia, tale limitazione non vale quando il valore contrattuale dell’immobile è inferiore a EUR 10 000.

(2)      Nel caso di un contratto di locazione, il compenso massimo consentito per l’intermediazione non può ammontare, per un medesimo immobile, a più del 4% del valore contrattuale; tuttavia, detto compenso non potrà essere superiore all’importo di un singolo canone di locazione mensile, né inferiore ad EUR 150. Il valore contrattuale di cui alla frase precedente corrisponde all’importo risultante dalla moltiplicazione dell’importo del canone di locazione mensile per il numero di mesi per i quali l’immobile viene messo a disposizione.

(3)      La società immobiliare può fatturare il compenso per l’intermediazione unicamente al committente sulla base di un contratto di intermediazione nel commercio di immobili.

(4)      Il contratto di intermediazione che contravvenga ai paragrafi 1, 2 e 3 del presente articolo è nullo.

(5)      Qualsiasi disposizione di un contratto di vendita, di locazione o di acquisto o di un altro contratto (in prosieguo: il “contratto”) relativamente ad un determinato immobile, la quale si ponga in contrasto con i paragrafi 1, 2 e 3 del presente articolo, è nulla.

(6)      Il Ministro competente in materia di alloggi può, tramite regolamento, e di concerto con il Ministro dell’Economia, stabilire i criteri per la determinazione dei prezzi dei servizi di intermediazione immobiliare entro i limiti del compenso massimo autorizzato per l’intermediazione di cui al paragrafo 1 del presente articolo.

(7)      Le disposizioni del paragrafo 2 del presente articolo non si applicano ai contratti di intermediazione immobiliare conclusi tra operatori economici».

7        Ai sensi dell’articolo 13, paragrafo 1, della legge in materia di intermediazione immobiliare:

«Mediante un contratto scritto di intermediazione immobiliare, una società immobiliare si impegna ad attivarsi per trovare e mettere in contatto con il committente un terzo che negozierà con esso la conclusione di un determinato contratto avente ad oggetto un bene immobile, ed il committente si impegna a versare alla società immobiliare un compenso per l’intermediazione se il contratto viene concluso».

8        L’articolo 20 della legge suddetta recita:

«(1)      Nell’esercizio delle sue attività di intermediazione, la società immobiliare deve provvedere in egual misura a tutelare gli interessi del committente e quelli del terzo con il quale essa ha messo il committente in contatto e, in tale contesto, deve agire in maniera imparziale, tranne quando, per esplicito accordo con il committente, essa rappresenti soltanto gli interessi di quest’ultimo.

(2)      Qualora una società immobiliare, in accordo con il committente o con l’investitore, rappresenti esclusivamente gli interessi del committente nell’ambito di un’intermediazione, essa deve avvertire in modo chiaro e per iscritto il terzo che essa ha messo in contatto con il committente del fatto che essa agisce in veste di rappresentante e non di intermediario».

9        L’articolo 25 della legge suddetta recita:

«(1)      Una società immobiliare acquisisce il diritto al compenso per l’attività di intermediazione quando viene concluso il contratto per il quale essa è intervenuta in qualità di intermediaria.

(2)      Una società immobiliare non può pretendere il pagamento, neppure parziale, per le attività di intermediazione prima della conclusione del negozio giuridico per il quale essa ha svolto dette attività di intermediazione.

(3)      La società immobiliare ha diritto al compenso per l’intermediazione anche nel caso in cui le parti successivamente risolvano il contratto.

(4)      La società immobiliare ha diritto al compenso per l’intermediazione anche nel caso in cui il committente o un suo prossimo congiunto concluda un contratto riguardante il bene immobile, che è stato oggetto dell’intermediazione, con un terzo con il quale l’intermediatore immobiliare aveva messo il committente in contatto, e tale contratto venga concluso nei sei mesi successivi alla cessazione del contratto di intermediazione.

(5)      A prescindere dal paragrafo 1 del presente articolo, la società immobiliare e il committente possono convenire che la prima abbia diritto al compenso per l’attività di intermediazione, in conformità alle condizioni stabilite dall’articolo 25.a della presente legge, anche nel caso in cui il committente trovi da solo il soggetto terzo con il quale conclude il contratto che era l’oggetto dell’intermediazione.

(…)».

10      Ai sensi dell’articolo 2, paragrafo 2, dello Stanovanjski zakon (legge sugli alloggi) (Uradni List RS, n. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19 e 90/21), nella versione applicabile alle controversie di cui ai procedimenti principali, gli edifici residenziali unifamiliari sono segnatamente le case unifamiliari a sé stanti, le ville, le case con atrio, le case a schiera e le case per vacanze.

**Procedimenti principali e questioni pregiudiziali**

11      La AEON NEPREMIČNINE e a. e la STAN nepremičnine, che forniscono servizi di intermediazione immobiliare, e il Consiglio nazionale della Repubblica di Slovenia hanno proposto dinanzi all’Ustavno sodišče (Corte costituzionale, Slovenia), odierno giudice del rinvio, rispettivamente, due istanze e una domanda per l’avvio di procedimenti di esame di costituzionalità della legge in materia di intermediazione immobiliare, la quale prevede la fissazione di un limite massimo per le provvigioni applicate per i servizi di intermediazione in caso di acquisto, di vendita o di locazione di un bene immobile.

12      Più precisamente, tali procedimenti di esame di costituzionalità vertono sulle disposizioni dell’articolo 5, paragrafi 1 e 2, della legge suddetta, le quali prevedono un siffatto tetto massimo, nonché sulle disposizioni di cui ai paragrafi 4 e 5 di detto articolo, che prevedono la nullità del contratto di intermediazione o delle clausole pertinenti di qualsiasi altro contratto in caso di violazione dei paragrafi 1 e 2 del medesimo articolo.

13      L’Ustavno sodišče (Corte costituzionale) chiarisce che la fissazione di un tetto massimo per le provvigioni applicate ai servizi di intermediazione immobiliare relativi all’acquisto o alla vendita in misura pari al 4% del prezzo contrattuale è stata introdotta nel 2003 con l’adozione della legge in materia di intermediazione immobiliare. Il tetto massimo per i compensi relativi ai contratti di locazione è applicabile dal 10 agosto 2019.

14      Il giudice del rinvio riferisce che è chiamato a verificare la conformità della legge in materia di intermediazione immobiliare rispetto all’articolo 15 della direttiva 2006/123 nonché agli articoli 7, 16 e 38 della Carta.

15      In via preliminare, da un lato, il giudice del rinvio precisa che la condizione relativa alla non discriminazione, prevista dall’articolo 15, paragrafo 3, lettera a), di detta direttiva, è soddisfatta, dato che il tetto massimo per le provvigioni imposto dalla legge in materia di intermediazione immobiliare si applica indipendentemente dalla nazionalità o dal luogo della sede del prestatore di servizi immobiliari. Dall’altro lato, detto giudice sottolinea che, mediante l’adozione di tale legge, il legislatore nazionale ha perseguito degli obiettivi riconosciuti come motivi imperativi di interesse generale, ai sensi dell’articolo 15, paragrafo 3, lettera b), della direttiva in parola e della giurisprudenza della Corte. Infatti, l’adozione della legge suddetta mira a risolvere la mancanza di accessibilità agli alloggi, in particolare, per le persone vulnerabili, ossia i giovani, in particolare gli studenti, e le persone anziane, e a proteggere i consumatori sotto il profilo della trasparenza dei prezzi nonché della mancanza di alloggi disponibili.

16      Inoltre, il giudice del rinvio ritiene che vari diritti fondamentali scaturenti dalla Carta siano rilevanti nel caso di specie, vale a dire la libertà di impresa, sancita dall’articolo 16 della Carta, da un lato, e il diritto all’alloggio nonché la tutela dei consumatori, garantiti rispettivamente dall’articolo 7 e dall’articolo 38 della Carta medesima, dall’altro lato. A questo proposito, nell’ambito dell’esame della conformità al diritto dell’Unione della legge in materia di intermediazione immobiliare, occorrerebbe garantire un giusto equilibrio tra questi diversi diritti.

17      Per quanto riguarda il requisito di proporzionalità risultante dall’articolo 15, paragrafo 3, lettera c), della direttiva 2006/123, detto giudice si chiede se la legge di cui sopra permetta di raggiungere gli obiettivi invocati dal legislatore nazionale.

18      A questo proposito, il giudice del rinvio osserva che la limitazione delle provvigioni per i servizi di intermediazione immobiliare non influisce direttamente sui prezzi sul mercato immobiliare. Esso ritiene, tuttavia, che, a motivo delle tensioni sui mercati immobiliari, nei quali il potere di mercato è concentrato dalla parte dell’offerta, si possa ragionevolmente ritenere che l’importo della provvigione per l’intermediazione verrà ripercosso sulle persone alla ricerca di un alloggio.

19      Inoltre, il giudice del rinvio fa presente che, tenuto conto dell’assenza di precisazioni da parte del legislatore nazionale, non si può concludere che la limitazione dell’importo della provvigione applicata per i servizi di intermediazione immobiliare permetta di contribuire, in maniera determinante, all’accessibilità degli alloggi. Ciò premesso, esso riconosce che tale misura può, in combinazione con altre, contribuire a realizzare gli obiettivi perseguiti. Pertanto, esso ritiene che la legge in materia di intermediazione immobiliare permetta di realizzare gli obiettivi fatti valere dal legislatore nazionale, anche se, in assenza di un’analisi da parte di tale legislatore, non è possibile concludere che tale legge contribuisca in maniera significativa ai suddetti obiettivi, ai sensi della giurisprudenza della Corte. Infatti, la valutazione dell’efficacia delle misure adottabili a titolo della politica in materia abitativa sarebbe estremamente complessa.

20      Secondo il giudice del rinvio, le tariffe massime, non impedendo la concorrenza basata sui prezzi, sono meno restrittive delle tariffe minime.

21      Il giudice del rinvio sottolinea che non è possibile concludere con certezza che il legislatore nazionale disponesse di un’altra misura equivalente capace di pregiudicare in misura minore i diritti conferiti dalla Carta.

22      Inoltre, il fatto che tale misura non sia limitata alle persone particolarmente vulnerabili non significherebbe necessariamente che la misura stessa sia sproporzionata.

23      Il giudice del rinvio si chiede altresì se il fatto che alcune società immobiliari abbiano cessato o rischino di cessare di esercitare l’attività di intermediazione per quanto riguarda la locazione di beni immobili da parte di persone fisiche, in particolare quando si tratta di locazioni di breve durata che permettono di percepire soltanto modesti importi per le provvigioni, incida sul carattere proporzionato della limitazione delle provvigioni applicate per i servizi di intermediazione immobiliare.

24      A questo proposito, tenuto conto del fatto che tale misura non pregiudica le altre attività delle società immobiliari in materia di servizi di intermediazione e che la provvigione applicata per i servizi di intermediazione relativi ai contratti di locazione era, prima della nuova normativa, pari ad un canone di locazione mensile moltiplicato per un coefficiente da 1,5 fino a 2, il che, tenuto conto delle altre spese che sono abitualmente collegate alla locazione, come quelle afferenti alla garanzia locativa, alle spese di trasloco e alle attrezzature, non è un costo trascurabile, detto giudice ritiene che la limitazione di tale provvigione soddisfi i requisiti di proporzionalità previsti dall’articolo 15, paragrafo 3, lettera c), della direttiva 2006/123.

25      Infine, il giudice del rinvio precisa che esso limita la domanda di pronuncia pregiudiziale alla situazione in cui i servizi di intermediazione immobiliare riguardano un edificio residenziale unifamiliare, un appartamento o un’unità abitativa, e in cui l’acquirente o il locatore è una persona fisica.

26      Alla luce di tali circostanze, l’Ustavno sodišče (Corte costituzionale) ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1)      Se gli articoli 7, 16 e 38 della [Carta], letti in combinato disposto con l’articolo 15 della direttiva [2006/123], debbano essere interpretati nel senso che essi ostano ad una normativa [nazionale], in virtù della quale il compenso massimo consentito per l’intermediazione immobiliare nell’ambito dell’acquisto o della vendita per un medesimo immobile non può ammontare a più del 4% del prezzo contrattuale, allorché si tratta di un’intermediazione nell’ambito dell’acquisto o della vendita di un edificio residenziale unifamiliare, di un appartamento o di un’unità abitativa con una persona fisica quale acquirente.

2)      Se gli articoli 7, 16 e 38 della [Carta], letti in combinato disposto con l’articolo 15 della direttiva [2006/123], debbano essere interpretati nel senso che essi ostano ad una normativa [nazionale], in virtù della quale il compenso massimo consentito per l’intermediazione nell’ambito di un contratto di locazione per un medesimo immobile non può ammontare a più del 4% dell’importo risultante dalla moltiplicazione dell’importo del canone di locazione mensile per il numero di mesi per i quali l’immobile viene messo a disposizione, e comunque non può eccedere l’importo di un singolo canone di locazione mensile, allorché si tratta di un’intermediazione nell’ambito della locazione di un edificio residenziale unifamiliare, di un appartamento o di un’unità abitativa con una persona fisica quale locatario».

**Sulla competenza della Corte**

27      La STAN nepremičnine contesta la competenza della Corte a statuire sulla domanda di pronuncia pregiudiziale. Essa fa valere che soltanto l’Ustavno sodišče (Corte costituzionale) è in grado di statuire sulle controversie oggetto dei procedimenti principali sulla base del diritto sloveno, e in particolare dell’articolo 74 della Ustava Republike Slovenije (Costituzione della Repubblica di Slovenia), il quale garantisce la libertà d’impresa. Inoltre, anche dopo la risposta della Corte sulla domanda suddetta, la questione relativa al carattere incostituzionale della normativa nazionale in discussione nei procedimenti principali non sarebbe risolta. Il procedimento dinanzi alla Corte non farebbe altro che prolungare una situazione giuridica illegittima quando invece sarebbe urgente che l’Ustavno sodišče (Corte costituzionale) si pronunciasse al più presto.

28      A questo proposito, occorre, da un lato, ricordare che il sistema di cooperazione istituito dall’articolo 267 TFUE è fondato su una netta separazione delle funzioni tra i giudici nazionali e la Corte. Nell’ambito di un procedimento instaurato ai sensi dell’articolo suddetto, l’interpretazione delle disposizioni nazionali spetta ai giudici degli Stati membri e non alla Corte e quest’ultima non è tenuta a pronunciarsi sulla compatibilità di norme del diritto interno con le disposizioni del diritto dell’Unione. Invece, la Corte è competente a fornire al giudice nazionale tutti gli elementi di interpretazione rientranti nel diritto dell’Unione che permettano a quest’ultimo di valutare la compatibilità di norme di diritto interno con la normativa dell’Unione (sentenza del 13 giugno 2024, DG de la Función Pública, Generalitat de Catalunya e Departamento de Justicia de la Generalitat de Catalunya, C‑331/22 e C‑332/22, EU:C:2024:496, punto 33 nonché la giurisprudenza ivi citata).

29      Orbene, occorre constatare che la domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull’interpretazione del diritto dell’Unione, e segnatamente dell’articolo 15 della direttiva 2006/123, il che rientra manifestamente nella competenza della Corte [v., in tal senso, sentenza del 29 luglio 2024, CU e ND (Assistenza sociale – Discriminazione indiretta), C‑112/22 e C‑223/22, EU:C:2024:636, punto 26 nonché la giurisprudenza ivi citata].

30      Dall’altro lato, occorre ricordare che, nell’ambito della cooperazione tra la Corte e i giudici nazionali, istituita dall’articolo 267 TFUE, spetta unicamente al giudice nazionale valutare, alla luce delle particolari circostanze di ciascuna causa, sia la necessità di una decisione pregiudiziale per essere in grado di emettere la propria sentenza, sia la rilevanza delle questioni che esso sottopone alla Corte. Di conseguenza, qualora le questioni sollevate dai giudici nazionali vertano sull’interpretazione di una disposizione del diritto dell’Unione, la Corte è, in linea di principio, tenuta a statuire (sentenza del 29 luglio 2024, LivaNova, C‑713/22, EU:C:2024:642, punto 41 e la giurisprudenza ivi citata).

31      Ne consegue che il fatto che, a seguito della presente sentenza, il giudice del rinvio debba statuire sui procedimenti di esame di costituzionalità della legge in materia di intermediazione immobiliare, o anche il fatto, supponendolo dimostrato, che esso sia tenuto a statuire al più presto, non possono avere alcuna incidenza sulla competenza della Corte a rispondere alla domanda di pronuncia pregiudiziale.

32      Risulta dalle considerazioni che precedono che la Corte è competente a statuire sulla domanda di pronuncia pregiudiziale.

**Sulle questioni pregiudiziali**

33      Dato che, con le questioni sollevate, il giudice del rinvio chiede l’interpretazione degli articoli 7, 16 e 38 della Carta nonché dell’articolo 15 della direttiva 2006/123, occorre, al fine di dare una risposta utile alle stesse, verificare l’applicabilità di tali articoli alle controversie di cui ai procedimenti principali.

34      Per quanto riguarda, in primo luogo, l’articolo 15 della direttiva 2006/123, gli Stati membri devono, conformemente al paragrafo 1 dello stesso, anzitutto esaminare se il loro sistema giuridico imponga taluno dei requisiti fissati al paragrafo 2 di detto articolo, indi, in caso affermativo, attivarsi affinché tale requisito sia compatibile con le condizioni enunciate al paragrafo 3 del medesimo articolo 15, e infine, se del caso, adattare le loro disposizioni legislative, regolamentari o amministrative al fine di renderle compatibili con tali condizioni.

35      A questo proposito, occorre rilevare che l’articolo 15, paragrafo 2, lettera g), della direttiva 2006/123 prevede, tra i «requisiti» dei sistemi giuridici nazionali la cui compatibilità con le condizioni enunciate al paragrafo 3 del medesimo articolo 15 deve essere verificata, le «tariffe obbligatorie minime e/o massime che il prestatore deve rispettare».

36      Una normativa nazionale, come quella in discussione nel procedimento principale, che limita la provvigione massima autorizzata per i servizi di intermediazione immobiliare nell’ambito dell’acquisto, della vendita o della locazione di un bene immobile, qualora l’acquirente o il locatario sia una persona fisica, subordina l’esercizio dell’attività di prestazione di servizi di intermediazione immobiliare ad un requisito del tipo di quelli contemplati dal citato articolo 15, paragrafo 2, lettera g), e deve, di conseguenza, rispettare le condizioni previste dal paragrafo 3 del medesimo articolo 15.

37      Ne consegue che l’articolo 15 della direttiva 2006/123 è applicabile alle controversie di cui ai procedimenti principali.

38      Per quanto riguarda, in secondo luogo, l’applicabilità degli articoli della Carta menzionati nelle questioni pregiudiziali sollevate e, eventualmente, i limiti entro i quali la Corte deve tener conto di tali articoli nell’interpretazione dell’articolo 15 della direttiva 2006/123, risulta dalla giurisprudenza della Corte che, quando uno Stato membro fa valere che una misura di cui esso è l’autore e che restringe una libertà fondamentale garantita dal Trattato FUE, come concretizzata in tale articolo 15, è giustificata da un motivo imperativo di interesse generale riconosciuto dal diritto dell’Unione, tale misura deve essere considerata quale attuazione del diritto dell’Unione, ai sensi dell’articolo 51, paragrafo 1, della Carta, sicché essa deve essere conforme ai diritti fondamentali sanciti da quest’ultima [v., in tal senso, sentenza del 6 ottobre 2020, Commissione/Ungheria (Insegnamento superiore), C‑66/18, EU:C:2020:792, punto 214].

39      Per quanto riguarda, *in primis*, l’articolo 7 della Carta, esso garantisce a qualsiasi persona il diritto al rispetto della sua vita privata e familiare, del suo domicilio e delle sue comunicazioni.

40      A questo proposito, la Corte ha statuito che il diritto all’alloggio è un diritto fondamentale garantito da tale articolo 7 (sentenze del 10 settembre 2014, Kušionová, C‑34/13, EU:C:2014:2189, punto 65, e del 9 novembre 2023, Všeobecná úverová banka, C‑598/21, EU:C:2023:845, punto 85).

41      Orbene, occorre rilevare che, nelle cause decise dalle sentenze sopra citate, veniva in discussione una situazione nella quale le persone interessate dovevano far fronte alla perdita del loro alloggio familiare. Nel caso di specie, la normativa controversa nei procedimenti principali riguarda una situazione nella quale una persona fisica è suscettibile di acquistare o di prendere in locazione il proprio futuro domicilio. In una simile situazione, non può farsi questione di «rispetto del proprio domicilio», ai sensi del suddetto articolo 7.

42      Occorre inoltre ricordare che, ai sensi dell’articolo 52, paragrafo 3, della Carta, che mira ad assicurare la necessaria coerenza tra i diritti sanciti da quest’ultima e i corrispondenti diritti garantiti dalla Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell’uomo e delle libertà fondamentali, firmata a Roma il 4 novembre 1950, senza pregiudicare l’autonomia del diritto dell’Unione, la Corte deve tener conto, nell’interpretazione che essa effettua in merito ai diritti garantiti dall’articolo 7 della Carta, dei corrispondenti diritti garantiti dall’articolo 8, paragrafo 1, di detta convenzione, come interpretati dalla Corte europea dei diritti dell’uomo, in quanto soglia di protezione minima (v., in tal senso, sentenza dell’8 dicembre 2022, Orde van Vlaamse Balies e a., C‑694/20, EU:C:2022:963, punto 26 nonché la giurisprudenza ivi citata).

43      A questo proposito, risulta dalla giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell’uomo che l’articolo 8 della convenzione summenzionata non riconosce come tale il diritto di vedersi fornire un domicilio (Corte EDU, del 18 gennaio 2001, Chapman c. Regno Unito, CE:ECHR:2001:0118JUD 002723895, § 99).

44      Ne consegue che non occorre rispondere alla domanda di pronuncia pregiudiziale con riferimento all’articolo 7 della Carta.

45      *In secundis*, per quanto riguarda un eventuale esame della normativa nazionale in discussione nel procedimento principale con riferimento all’articolo 16 della Carta, la Corte ha statuito che un esame della restrizione introdotta da una normativa nazionale a titolo dell’articolo 49 TFUE comprende anche le eventuali restrizioni all’esercizio dei diritti e delle libertà previsti dagli articoli da 15 a 17 della Carta, sicché un esame separato della libertà di impresa sancita dall’articolo 16 della Carta non è necessario (sentenza del 7 settembre 2022, Cilevičs e a.*,* C‑391/20, EU:C:2022:638, punto 56 nonché la giurisprudenza ivi citata).

46      Orbene, come risulta dai considerando da 5 a 7 e 64 della direttiva 2006/123, quest’ultima concretizza la libertà di stabilimento sancita dall’articolo 49 TFUE (v., in tal senso, sentenza del 16 giugno 2015, Rina Services e a., C‑593/13, EU:C:2015:399, punto 40).

47      Ne consegue che, qualora una misura nazionale venga esaminata alla luce dell’articolo 15 della direttiva 2006/123, un esame separato della libertà di impresa sancita dall’articolo 16 della Carta non è necessario.

48      Tuttavia, tale articolo 15 della direttiva 2006/123 deve, in ogni caso, essere interpretato alla luce del summenzionato articolo 16 della Carta.

49      Allo stesso modo, *in tertiis*, l’articolo 38 della Carta, il quale esige che nelle politiche dell’Unione venga garantito un livello elevato di protezione dei consumatori, deve essere preso in considerazione per l’interpretazione dell’articolo 15, paragrafo 3, della direttiva 2006/123.

50      Risulta così dalle considerazioni sopra esposte che, con i suoi quesiti, che occorre esaminare congiuntamente, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l’articolo 15, paragrafo 3, della direttiva 2006/123, letto alla luce degli articoli 16 e 38 della Carta, debba essere interpretato nel senso che esso osta ad una normativa nazionale, come quella in discussione nei procedimenti principali, la quale, per quanto riguarda l’acquisto o la locazione, da parte di una persona fisica, di un edificio residenziale unifamiliare, di un appartamento o di un’unità abitativa, preveda l’imposizione di un tetto massimo alla provvigione applicata per i servizi di intermediazione immobiliare, in misura pari:

–        in caso di acquisto o di vendita di un bene immobile il cui valore contrattuale è pari o superiore a EUR 10 000, al 4% del prezzo contrattualmente previsto,

–        in caso di locazione, al 4% dell’importo risultante dalla moltiplicazione del canone di locazione mensile per il numero di mesi per il quale il bene immobile viene locato, restando inteso che tale provvigione non può superare l’importo di un canone di locazione mensile.

51      Una misura, come quella in discussione nei procedimenti principali, la quale prevede la fissazione di un tetto massimo per le provvigioni relative ai servizi di intermediazione immobiliare può essere ammessa, alla luce delle condizioni cumulative previste dall’articolo 15, paragrafo 3, della direttiva 2006/123, se non è direttamente o indirettamente discriminatoria in base alla nazionalità dell’interessato o, per quanto riguarda le società, in base alla loro sede statutaria, se è giustificata da un motivo imperativo di interesse generale, e se è idonea a garantire la realizzazione dell’obiettivo perseguito e non eccede quanto è necessario per raggiungerlo, laddove altre misure meno restrittive non permettano di raggiungere il medesimo risultato.

52      Per quanto riguarda, in primo luogo, la condizione prevista dall’articolo 15, paragrafo 3, lettera a), della direttiva 2006/123, il giudice del rinvio osserva che la fissazione di un tetto massimo per le provvigioni relative ai servizi di intermediazione immobiliare non è discriminatoria in quanto si applica indipendentemente dal luogo della sede della società immobiliare interessata.

53      Per quanto riguarda, in secondo luogo, la condizione prevista dall’articolo 15, paragrafo 3, lettera b), di detta direttiva, secondo la quale i requisiti in questione devono essere giustificati da un motivo imperativo di interesse generale, il giudice del rinvio fa presente che, imponendo la limitazione delle provvigioni per i servizi di intermediazione immobiliare per l’acquisto, la vendita e la locazione di beni immobili, il legislatore nazionale ha cercato, da un lato, di promuovere l’accessibilità di alloggi adeguati a prezzi ragionevoli per le persone vulnerabili, ossia i giovani, in particolare gli studenti, nonché le persone anziane, e, dall’altro, di contribuire alla protezione dei consumatori rafforzando la trasparenza dei prezzi, tenuto conto della mancanza di alloggi disponibili, in particolare quelli destinati alle locazioni.

54      A questo proposito, la Corte ha riconosciuto che la protezione dei consumatori costituisce un motivo imperativo di interesse generale (v., in tal senso, sentenze del 15 ottobre 2015, Grupo Itevelesa e a., C‑168/14, EU:C:2015:685, punto 74, nonché del 4 luglio 2019, Commissione/Germania, C‑377/17, EU:C:2019:562, punto 70). Ciò è d’altronde confermato dal considerando 40 della direttiva 2006/123 e contribuisce a far sì che quest’ultima si conformi ai requisiti stabiliti dall’articolo 38 della Carta.

55      Possono costituire un motivo imperativo di interesse generale anche dei requisiti che promuovano l’accesso all’alloggio per le persone vulnerabili o a basso reddito (v., per analogia, sentenze dell’8 maggio 2013, Libert e a., C‑197/11 e C‑203/11, EU:C:2013:288, punti da 50 a 52, nonché del 22 settembre 2020, Cali Apartments, C‑724/18 e C‑727/18, EU:C:2020:743, punto 68).

56      Ne consegue che una misura di limitazione delle provvigioni per i servizi di intermediazione immobiliare come quella in discussione nel procedimento principale soddisfa la condizione enunciata dall’articolo 15, paragrafo 3, lettera b), della direttiva 2006/123.

57      In terzo luogo, il requisito di proporzionalità, enunciato dall’articolo 15, paragrafo 3, lettera c), di detta direttiva, presuppone che la misura in questione sia idonea a garantire la realizzazione dell’obiettivo perseguito, che essa non vada oltre quanto è necessario per raggiungerlo e che non esistano misure meno restrittive che permettano di ottenere lo stesso risultato.

58      *In limine*, occorre sottolineare che spetta in ultima istanza al giudice del rinvio, il quale è competente in via esclusiva a valutare i fatti di causa nei procedimenti principali e ad interpretare la normativa nazionale, stabilire se e in quale misura tale normativa soddisfi il suddetto requisito di proporzionalità. A questo scopo, detto giudice è tenuto ad esaminare in maniera obiettiva, con l’aiuto di dati statistici o con altri mezzi, gli elementi di prova forniti dalle autorità dello Stato membro interessato (v., in tal senso, sentenze del 23 dicembre 2015, Scotch Whisky Association e a., C‑333/14, EU:C:2015:845, punto 56, e del 17 ottobre 2024, FA.RO. di YK & C., C‑16/23, EU:C:2024:886, punto 92).

59      Tuttavia, la Corte, chiamata a fornire a detto giudice una risposta utile, è competente a dargli delle indicazioni ricavate dal fascicolo del procedimento principale nonché dalle osservazioni scritte che le sono state sottoposte, idonee a permettere al medesimo giudice di statuire (sentenza del 17 ottobre 2024, FA.RO. di YK & C., C‑16/23, EU:C:2024:886, punto 93, e la giurisprudenza ivi citata).

60      Inoltre, la Corte ha statuito che non è necessario che lo Stato membro interessato dimostri, in maniera positiva, che nessun’altra misura immaginabile permette di realizzare l’obiettivo perseguito nelle medesime condizioni. Infatti, un simile requisito finirebbe, in pratica, per privare lo Stato membro interessato della propria competenza normativa nel settore considerato (v., in tal senso, sentenza del 4 luglio 2019, Commissione/Germania, C‑377/17, EU:C:2019:562, punto 64).

61      Ciò si impone a maggior ragione per il fatto che uno Stato membro deve essere in grado di giustificare un «requisito da valutare» in virtù di un motivo imperativo di interesse generale sin dall’introduzione del requisito stesso e dunque, per ipotesi, senza disporre necessariamente di elementi di prova empirici riguardanti il risultato prodotto da tale requisito, in confronto a quello prodotto mediante altre misure (sentenza del 4 luglio 2019, Commissione/Germania, C‑377/17, EU:C:2019:562, punto 65).

62      A questo proposito, occorre ricordare che, se gli Stati membri dispongono di un ampio margine di discrezionalità nella scelta delle misure suscettibili di realizzare gli obiettivi della loro politica sociale, resta tuttavia il fatto che tale margine di discrezionalità non può giustificare che vengano pregiudicati i diritti riconosciuti ai singoli dalle disposizioni dei Trattati che sanciscono le loro libertà fondamentali (sentenza del 21 dicembre 2016, AGE Iraklis, C‑201/15, EU:C:2016:972, punto 81 e la giurisprudenza ivi citata), così come concretizzate, per quanto riguarda segnatamente la libertà di stabilimento garantita all’articolo 49 TFUE, dalla direttiva 2006/123.

63      Sulla scorta di tali osservazioni preliminari, occorre ricordare, in primo luogo, che, come si è indicato al punto 53 della presente sentenza, la limitazione delle provvigioni per i servizi di intermediazione immobiliare mira, da un lato, a promuovere l’accessibilità di alloggi adeguati a prezzi ragionevoli per le persone vulnerabili, ossia i giovani, in particolare gli studenti, e le persone anziane, e, dall’altro, a contribuire alla protezione dei consumatori rafforzando la trasparenza dei prezzi.

64      Poiché essa aumenta la trasparenza delle tariffe praticate dalle società immobiliari e impedisce a queste ultime di praticare prezzi di intermediazione eccessivi, la fissazione di un tetto massimo per le provvigioni per i servizi di intermediazione immobiliare appare idonea a contribuire alla protezione dei consumatori. A questo proposito, il giudice del rinvio fa presente che una siffatta limitazione può, infatti, contribuire alla trasparenza dei prezzi permettendo ai consumatori di prevedere l’importo della provvigione che verrà applicata, e in particolare la percentuale rappresentata da quest’ultima nel prezzo di vendita o nell’importo del canone di locazione.

65      Infatti, il giudice del rinvio precisa che, tenuto conto del deterioramento delle condizioni di accesso agli alloggi e dell’evoluzione dei prezzi sui mercati immobiliari in Slovenia, l’onere relativo alla provvigione applicata per i servizi di intermediazione immobiliare viene probabilmente ripercosso sul prezzo di vendita o sull’importo del canone di locazione dei beni immobili.

66      Se così fosse, occorre ritenere che la fissazione di un tetto massimo per tale provvigione appare idonea a promuovere l’accessibilità di alloggi adeguati a prezzi ragionevoli, in particolare, per le persone vulnerabili.

67      Per quanto riguarda, in secondo luogo, la limitazione della misura in questione a quanto è necessario per raggiungere gli obiettivi perseguiti e l’assenza di altre misure meno restrittive che permettano di ottenere il medesimo risultato, occorre rilevare, da un lato, che dalla domanda di pronuncia pregiudiziale risulta che la fissazione di un tetto massimo per la provvigione applicata per i servizi di intermediazione immobiliare concerne non soltanto le persone vulnerabili, ma qualsiasi persona fisica che acquista o prende in locazione un bene immobile.

68      Ne consegue che tale misura riguarda un numero indeterminato e potenzialmente elevato di persone e non è concepita per proteggere specificamente soltanto le persone vulnerabili, anche se tale protezione costituiva uno degli obiettivi perseguiti dal legislatore sloveno al momento dell’adozione di tale misura.

69      Inoltre, il giudice del rinvio osserva che i servizi di intermediazione immobiliare ai quali si applica la limitazione delle provvigioni in questione hanno ad oggetto l’acquisto, la vendita o la locazione di un edificio residenziale unifamiliare, di un appartamento o di un’unità abitativa.

70      Orbene, ai sensi dell’articolo 2, paragrafo 2, della legge sugli alloggi, nel testo applicabile alle controversie di cui ai procedimenti principali, gli edifici residenziali unifamiliari sono segnatamente le case unifamiliari a sé stanti, le ville, le case con atrio, le case a schiera e le case per vacanze. Ne consegue che, salve le verifiche che incombono a detto giudice, la fissazione di un tetto massimo per le provvigioni relative ai servizi di intermediazione immobiliare è, segnatamente, applicabile qualora tali servizi riguardino l’acquisto, la vendita o la locazione di alloggi utilizzati per fini diversi dalla residenza principale.

71      Occorre tuttavia rilevare che, se simili circostanze sono, in linea di principio, idonee a costituire un indizio che permette di considerare che una misura va oltre quanto potrebbe essere necessario per raggiungere l’obiettivo della protezione delle persone vulnerabili da essa perseguito, ciò non toglie che il principio di proporzionalità non costituisce necessariamente un ostacolo a che tale misura vada a vantaggio dell’insieme dei consumatori (v., per analogia, sentenze del 20 aprile 2010, Federutility e a., C‑265/08, EU:C:2010:205, punto 40, nonché dell’11 aprile 2019, Repsol Butano e DISA Gas, C‑473/17 e C‑546/17, EU:C:2019:308, punto 64). 

72      Incombe nondimeno al giudice del rinvio verificare, segnatamente, la possibilità e l’opportunità di adottare misure maggiormente orientate verso i consumatori vulnerabili. Costituiscono elementi pertinenti, al riguardo, la fattibilità e gli effetti economici di tali misure.

73      A questo proposito il giudice del rinvio osserva che la questione del ventaglio delle eventuali misure che il legislatore sloveno può adottare e della loro effettività nella politica abitativa è estremamente complessa, in quanto esistono talune restrizioni materiali, in materia di governo del territorio, di urbanistica e di finanze pubbliche, che non permettono allo Stato di intervenire sull’offerta di abitazioni nella maniera desiderata.

74      Le ricorrenti nei procedimenti principali menzionano, per parte loro, misure meno restrittive che esse considerano possibili nell’ambito delle locazioni, vale a dire l’aumento del numero di alloggi popolari destinati alla locazione, la sovvenzione delle locazioni sul mercato e le misure fiscali, urbanistiche ed altre misure regolatorie volte ad incoraggiare la costruzione di alloggi popolari. La Commissione, per parte sua, menziona le misure consistenti nel sostenere l’offerta di alloggi economicamente accessibili o nel fornire agli acquirenti e ai locatari informazioni utili sulle tariffe di intermediazione.

75      Spetterà al giudice del rinvio verificare se esistano altre misure, meno restrittive rispetto alla limitazione delle provvigioni per i servizi di intermediazione immobiliare, le quali possano raggiungere l’obiettivo perseguito attraverso tale limitazione, che è quello di promuovere l’accessibilità di alloggi adeguati a prezzi ragionevoli per le persone vulnerabili.

76      Inoltre, per quanto riguarda il livello al quale le provvigioni per i servizi di intermediazione immobiliare sono limitate, il giudice del rinvio afferma che alcune società immobiliari hanno cessato o rischiano di cessare di esercitare la loro attività di intermediazione per quanto riguarda la locazione di beni immobili da parte di persone fisiche, in particolare quando si tratti di locazioni di breve durata che permettono di percepire soltanto provvigioni di modesto ammontare. Infatti, il prezzo dei servizi di intermediazione immobiliare sarebbe limitato ad un importo che non permetterebbe a tali società di coprire i costi dei loro servizi.

77      Occorre ricordare, a questo proposito, che l’articolo 16 della Carta comporta la libertà di esercitare un’attività economica o commerciale, la libertà negoziale e la libera concorrenza, e riguarda, segnatamente, la libertà di stabilire il prezzo richiesto per una determinata prestazione (v., in tal senso, sentenza del 21 dicembre 2021, Bank Melli Iran, C‑124/20, EU:C:2021:1035, punto 79).

78      Tuttavia, conformemente alla giurisprudenza della Corte, la libertà di impresa non costituisce una prerogativa assoluta, ma deve essere presa in considerazione in rapporto alla sua funzione nella società. Tale libertà può così essere soggetta ad un largo ventaglio di interventi dei poteri pubblici idonei a fissare, nell’interesse collettivo, limitazioni all’esercizio dell’attività economica (v., in tal senso, sentenze del 22 gennaio 2013, Sky Österreich, C‑283/11, EU:C:2013:28, punti 45 e 46, nonché del 2 giugno 2022, Skeyes, C‑353/20, EU:C:2022:423, punti 48 e 65).

79      Spetterà al giudice del rinvio, al riguardo, esaminare il livello concreto della remunerazione ottenuta dalle società che forniscono servizi di intermediazione immobiliare e, in particolare, verificare se l’importo risultante dalla limitazione delle provvigioni per i servizi di intermediazione immobiliare in discussione nei procedimenti principali sia fissato a un livello troppo basso per coprire le spese di tali società e per permettere a queste ultime di realizzare un utile ragionevole, nonché per permettere una concorrenza sui prezzi. Nel caso di specie, occorre menzionare che risulta dalla domanda di pronuncia pregiudiziale che tale limitazione non incide su altre attività di intermediazione fornite dalle società suddette, come l’intermediazione tra operatori economici e l’intermediazione per le locazioni in collegamento con beni immobili che non sono destinati ad un uso residenziale.

80      Per quanto riguarda, dall’altro lato, l’esame – alla luce del secondo obiettivo della misura controversa nei procedimenti principali consistente nel contribuire alla protezione dei consumatori rafforzando la trasparenza dei prezzi – della questione se detta misura non vada oltre quanto è necessario e se esistano altre misure meno restrittive che permettano di ottenere il medesimo risultato, spetterà al giudice del rinvio verificare, in particolare, se il fatto di adottare delle misure intese a mettere a disposizione dei consumatori, in quanto acquirenti e locatari, informazioni utili sulle tariffe dei servizi di intermediazione permetterebbe di raggiungere un risultato identico a quello perseguito mediante la fissazione di un tetto massimo per le provvigioni di cui trattasi. A questo proposito, potrebbe essere sufficiente esigere dalle società immobiliari fornitrici di servizi di intermediazione che indichino agli acquirenti e ai locatari summenzionati, in maniera chiara e con sufficiente anticipo, l’importo della provvigione che esse applicheranno e se tale importo verrà incluso nel prezzo finale previsto nel contratto in questione.

81      Tuttavia, le informazioni di cui la Corte dispone non le permettono di fornire al giudice del rinvio indicazioni supplementari che gli consentano di verificare se simili misure sarebbero idonee a garantire un risultato identico, sotto il profilo della protezione dei consumatori mediante il rafforzamento della trasparenza dei prezzi, a quello raggiunto mediante la misura di limitazione delle provvigioni di cui si discute nei procedimenti principali.

82      Infine, occorre osservare che, se il giudice del rinvio ritiene che, come sembra risultare dalla domanda di pronuncia pregiudiziale, i due obiettivi menzionati dal legislatore sloveno per giustificare la fissazione di un tetto massimo per le provvigioni relative ai servizi di intermediazione immobiliare – ossia, da un lato, la promozione dell’accessibilità di alloggi adeguati a prezzi ragionevoli per le persone vulnerabili e, dall’altro, il contributo alla protezione dei consumatori mediante il rafforzamento della trasparenza dei prezzi – siano inscindibili, e che nessuno sia secondario rispetto all’altro, l’eventuale constatazione che tale misura non va oltre quanto è necessario per raggiungere uno di detti obiettivi e che non esistono, per raggiungere l’obiettivo di cui trattasi, altre misure meno restrittive che permettano di ottenere il medesimo risultato, implicherebbe che la misura in parola, nel suo insieme, soddisfa le condizioni enunciate dall’articolo 15, paragrafo 3, lettera c), della direttiva 2006/123.

83      Risulta dall’insieme delle considerazioni che precedono che occorre rispondere alle questioni pregiudiziali dichiarando che l’articolo 15, paragrafo 3, della direttiva 2006/123, letto alla luce degli articoli 16 e 38 della Carta, deve essere interpretato nel senso che esso non osta ad una normativa nazionale la quale, per quanto riguarda l’acquisto o la locazione, da parte di una persona fisica, di un edificio residenziale unifamiliare, di un appartamento o di un’unità abitativa, preveda l’imposizione di un tetto massimo alla provvigione applicata per i servizi di intermediazione immobiliare, in misura pari:

–        in caso di acquisto o di vendita di un bene immobile il cui valore contrattuale è pari o superiore a EUR 10 000, al 4% del prezzo contrattualmente previsto e,

–        in caso di locazione, al 4% dell’importo risultante dalla moltiplicazione del canone di locazione mensile per il numero di mesi per i quali il bene immobile viene locato, restando inteso che tale provvigione non può superare l’importo di un canone di locazione mensile,

purché tale normativa non vada oltre quanto è necessario per raggiungere gli obiettivi da essa perseguiti e non esistano altre misure meno restrittive che permettano di ottenere il medesimo risultato.

**Sulle spese**

84      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 (Terza Sezione) dichiara:

**L’articolo 15, paragrafo 3, della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno, letto alla luce degli articoli 16 e 38 della Carta dei diritti fondamentali dell’Unione europea,**

**deve essere interpretato nel senso che:**

**esso non osta ad una normativa nazionale la quale, per quanto riguarda l’acquisto o la locazione, da parte di una persona fisica, di un edificio residenziale unifamiliare, di un appartamento o di un’unità abitativa, preveda l’imposizione di un tetto massimo alla provvigione applicata per i servizi di intermediazione immobiliare, in misura pari:**

**–        in caso di acquisto o di vendita di un bene immobile il cui valore contrattuale è pari o superiore a EUR 10 000, al 4% del prezzo contrattualmente previsto e,**

**–        in caso di locazione, al 4% dell’importo risultante dalla moltiplicazione del canone di locazione mensile per il numero di mesi per i quali il bene immobile viene locato, restando inteso che tale provvigione non può superare l’importo di un canone di locazione mensile,**

**purché tale normativa non vada oltre quanto è necessario per raggiungere gli obiettivi da essa perseguiti e non esistano altre misure meno restrittive che permettano di ottenere il medesimo risultato.**

Firme