Giurisprudenza

Corte Ue: non è “aiuto di Stato” se lo Stato vende senza “lucro”

17 Luglio 2015

I giudici chiamati a dirimere una controversia che vede protagonisti del contenzioso una società tedesca partecipata e due coniugi tedeschi per l'acquisto di un terreno agricolo

Thumbnail
Image not found or type unknown

Gli eurogiudici chiamati a pronunciarsi sulla questione se la vendita di un bene fondiario pubblico, da parte di una società partecipata dallo Stato, a un prezzo inferiore rispetto a quello definito in una gara pubblica, determini un vantaggio per l'acquirente, contrario al diritto europeo.

Il procedimento principale

Una società tedesca, partecipata dall'ente federale per l'esecuzione di compiti specifici derivanti dall'unificazione della Germania, aveva, tra i suoi compiti, quello di attuare la privatizzazione dei terreni e dei fabbricati appartenenti allo Stato e utilizzati a fini agricoli o silvicoli.

Nel 2008, a seguito di una gara pubblica, due coniugi tedeschi si aggiudicavano un terreno agricolo e stipulavano l'atto di acquisto con la società descritta.

Con successiva decisione, l'autorità locale competente ad autorizzare una simile vendita, non approvava tale transazione, con la motivazione che il prezzo concordato fosse “fortemente sproporzionato” rispetto al valore di mercato del terreno.

La fase contenziosa

Le parti al rogito presentavano ricorso avverso tale decisione al Tribunale di primo grado - sezione controversie agrarie, il quale respingeva la loro domanda sulla base di una perizia del valore commerciale del terreno. La vertenza giungeva dinanzi al giudice di appello, che, disposta una seconda perizia, confermava che il valore commerciale del terreno di cui trattasi fosse fortemente sproporzionato, ai sensi della normativa di riferimento. La società tedesca proponeva, allora, ricorso per cassazione dinanzi alla Corte federale di giustizia.

La questione pregiudiziale

Alla luce di tali considerazioni, il giudice di ultima istanza ha ritenuto di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte di giustizia la seguente questione pregiudiziale:

“Se l’articolo 107, paragrafo 1, TFUE osti a una normativa nazionale che, in definitiva, a scopo di miglioramento della struttura agraria, vieta a un ente da considerare emanazione dello Stato di attribuire un terreno agricolo al miglior offerente nell’ambito di una gara pubblica, se l’offerta più alta è fortemente sproporzionata rispetto al valore del fondo”.

La decisione

La Corte di giustizia premette che, non può escludersi, in linea di principio, che una vendita di terreni pubblici a un prezzo inferiore a quello di mercato possa costituire un aiuto di Stato.

Invece, quando il diritto nazionale fissa regole di calcolo per la stima del valore di mercato dei terreni in vista della loro vendita da parte delle pubbliche autorità, l’applicazione di dette regole, per essere conforme all’articolo 107 TFUE, dovrebbe sfociare in ogni caso in un prezzo il più vicino possibile al valore di mercato.

Tuttavia, gli eurogiudici rilevano che, in applicazione della normativa tedesca, discussa nel procedimento principale, l’autorità locale competente può, a seguito di una gara pubblica, negare l’autorizzazione alla vendita al miglior offerente di un terreno agricolo appartenente allo Stato, qualora ritenga che il prezzo proposto sia fortemente sproporzionato rispetto al valore del terreno, come nel caso in cui il prezzo di vendita superi di oltre il 50% il «valore commerciale agricolo del terreno».

Pertanto, l’applicazione della normativa nazionale può, secondo la Corte, pregiudicare la realizzazione degli obiettivi di una gara pubblica, in quanto conduce a escludere l’offerta più elevata che, tuttavia, si può presumere corrispondente al prezzo di mercato del terreno in questione.

Inoltre - ragionano i togati europei - dal momento che consente a un terzo, che eventualmente non abbia neppure partecipato alla gara, di acquistare, a seguito del diniego opposto dall’autorità locale competente, lo stesso terreno a un prezzo inferiore a quello proposto nell’ambito di detta gara, la normativa nazionale può ricadere nella nozione di «aiuto di Stato», ai sensi dell’articolo 107, paragrafo 1, TFUE.

Ciò detto, non si può escludere che, in particolari circostanze, il metodo della vendita al miglior offerente non consenta di giungere a un prezzo corrispondente al valore di mercato del bene in questione e che, di conseguenza, risulti giustificata la considerazione di fattori diversi dal prezzo.

Tale evenienza potrebbe sussistere, in particolare, qualora l’offerta più elevata si riveli nettamente superiore, a causa della sua natura manifestamente speculativa, sia a qualunque altro prezzo

proposto nell'ambito della gara, sia al valore commerciale stimato del bene.

In un caso del genere, secondo la Corte, il metodo della vendita al miglior offerente non sarebbe idoneo a riflettere il valore di mercato del terreno di cui trattasi.

Orbene, una norma di diritto nazionale che consente all'autorità nazionale competente, in tali circostanze, di escludere un'offerta che, a suo giudizio, presenta carattere sproporzionato e di negare, per tale motivo, l'autorizzazione alla vendita del terreno agricolo oggetto di detta offerta non può essere qualificata come «aiuto di Stato», purché la sua applicazione permetta di giungere a un prezzo che risulti il più vicino possibile al valore di mercato del terreno di cui trattasi.

Nel caso di specie, non disponendo la Corte di tutte le informazioni relative al metodo seguito dalle autorità locali competenti o dai periti designati dai giudici nazionali per stimare il prezzo dei terreni, spetta quindi al giudice del rinvio compiere una simile valutazione nel procedimento principale.

Conclusioni

L'articolo 107, paragrafo 1, TFUE dev'essere interpretato nel senso che una norma di diritto nazionale, come quella di cui al procedimento principale, che, per garantire la salvaguardia degli interessi delle aziende agricole, vieta a un'emanazione dello Stato di vendere, nell'ambito di una gara pubblica, un terreno agricolo al miglior offerente qualora l'autorità locale competente ritenga che l'offerta di quest'ultimo sia fortemente sproporzionata rispetto al valore stimato di detto terreno, non può essere qualificata come «aiuto di Stato», purché l'applicazione di tale norma consenta di giungere a un prezzo che risulti il più vicino possibile al valore di mercato del terreno agricolo considerato, circostanza che spetta al giudice del rinvio verificare.

Data della sentenza

16 luglio 2015

Numero della causa

C-39/2014

Nome delle parti

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, con l'intervento di:

Thomas Erbs,

Ursula Erbs,

Landkreis Jerichower Land,

di

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/corte-ue-non-e-aiuto-stato-se-stato-vende-senza-lucro>