

II

(Atti adottati a norma dei trattati CE/Euratom la cui pubblicazione non è obbligatoria)

DECISIONI

COMMISSIONE

DECISIONE DELLA COMMISSIONE

del 30 gennaio 2008

relativa all'aiuto di Stato C 35/06 (ex NN 37/06) accordato dalla Svezia a favore di Konsum Jämtland Ekonomisk Förening

[notificata con il numero C(2008) 311]

(Il testo in lingua svedese è il solo facente fede)

(Testo rilevante ai fini del SEE)

(2008/366/CE)

LA COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'articolo 88, paragrafo 2, primo comma,

visto l'accordo sullo Spazio economico europeo, in particolare l'articolo 62, paragrafo 1, lettera a),

dopo aver invitato gli interessati a presentare osservazioni a norma dei suddetti articoli ⁽¹⁾, e tenuto conto di tali osservazioni,

considerando quanto segue:

I. PROCEDIMENTO

(1) Con la denuncia registrata il 14 novembre 2005, la Fondazione Den Nya Valfärden ha informato la Commissione della vendita di un terreno da parte del comune di Åre a Konsum Jämtland Ekonomisk Förening. Secondo la fondazione, tale vendita ha comportato un aiuto di Stato illegale.

(2) Con lettera del 3 gennaio 2006 la Commissione ha chiesto alle autorità svedesi di trasmetterle determinate informazioni riguardanti la transazione in esame. Tali dati sono le stati comunicati tramite lettere datate 2 e 28 marzo 2006.

(3) Con lettera del 3 gennaio 2006 la Commissione ha chiesto inoltre al denunziante di trasmetterle informazioni supplementari riguardanti la stessa transazione. Tali informazioni le sono state trasmesse tramite lettera del 1° febbraio 2006.

(4) Con lettera del 19 luglio 2006, la Commissione ha informato la Svezia della sua decisione di avviare il procedimento di cui all'articolo 88, paragrafo 2 del trattato CE, in relazione alla misura di aiuto suindicata ⁽²⁾.

(5) La decisione della Commissione di avviare il procedimento è stata pubblicata nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* ⁽³⁾. La Commissione ha invitato le parti interessate a pronunciarsi in merito alla misura di aiuto.

(6) Le autorità svedesi hanno trasmesso le loro osservazioni con lettera del 27 settembre 2006.

(7) Alla Commissione non sono pervenute osservazioni al riguardo da parte di terzi interessati.

(8) Con lettera del 24 gennaio 2007 la Commissione ha chiesto alle autorità svedesi informazioni supplementari, che le sono state comunicate tramite lettera in data 21 febbraio 2007.

⁽¹⁾ GU C 204 del 26.8.2006, pag. 5.

⁽²⁾ Causa C 35/2006.

⁽³⁾ Cfr. nota 1.

II. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'AUTO

1. Autore della denuncia ⁽⁴⁾.

- (9) Il denunziante — la Fondazione Den Nya Vålfärden — è un'organizzazione che opera, tra l'altro, nell'imprenditoria. Le attività della fondazione sono finanziate essenzialmente con i contributi di numerose imprese. Nel caso in esame, la fondazione ha agito per conto della società Lidl Sverige KB (nel seguito: «Lidl»).
- (10) Lidl ha fatto il suo ingresso nel mercato svedese nel settembre 2003 ed è attualmente presente sul territorio svedese con circa 130 magazzini discount (*hard discount stores*). Alla fine del 2007 la società ha registrato una quota di mercato pari al 3 % (alla fine del 2006 era del 2,2 %). Nell'esercizio 2006/2007 Lidl fatturava 3,7 miliardi di corone (393 milioni di euro circa). Da quando si è insediata in Svezia Lidl ha subito perdite: le sue perdite di esercizio (utili/perdite) nell'esercizio 2006/2007 ammontavano a 339 milioni di corone (circa 36 milioni di euro).
- (11) Lidl è un operatore relativamente minore sul mercato della rivendita al dettaglio di prodotti agroalimentari in Svezia.

2. Beneficiario dell'aiuto ⁽⁵⁾

- (12) La società cooperativa Konsum Jämtland Ekonomisk Förening vende beni di consumo, in particolare prodotti alimentari, in tutto il territorio dello Jämtland. Nel 2004, il suo volume di affari ammontava a 260 milioni di corone (circa 28 milioni di euro).
- (13) Il 1° gennaio 2006, Konsum Jämtland Ekonomisk Förening (nel seguito: «Konsum») si è fusa con Konsum Nord Ekonomisk Förening. Al momento della fusione, le due società facevano parte della Kooperativa Förbundet (KF), Unione delle cooperative dei consumatori svedesi, che raggruppa circa 51 cooperative di consumo con un totale di 3 milioni circa di associati. Kooperativa Förbundet detiene il 42 % di Coop Norden, il secondo maggiore operatore in Svezia della rivendita al dettaglio di prodotti agroalimentari (quota di mercato nel 2005: 16,2 %) e uno dei principali operatori del settore in Danimarca e Norvegia. L'unione opera anche in altri settori, quali quelli dell'immobiliare e dei media. Nel 2006 ha registrato un volume di affari di 24,4 miliardi di corone (circa 2,6 miliardi di euro) e utili pari a 701 milioni di corone (circa 74 milioni di euro).

3. Vendita del terreno

- (14) Secondo la denuncia, il comune di Åre ha venduto a Konsum un terreno per un prezzo inferiore al valore di mercato.
- (15) Il 5 ottobre 2005 il consiglio municipale di Åre ha deciso di vendere a Konsum un terreno (Åre Prästbord 1:30, 1:68 e 1:69) nella zona cosiddetta Produkthus per 2 milioni di corone (circa 200 000 euro). Tale vendita non è stata preceduta da gara pubblica.

- (16) Inizialmente era previsto che il prezzo del terreno fosse 1 corona e che la sua vendita a Konsum dovesse essere approvata in sede di riunione del consiglio comunale il 24 agosto 2005.
- (17) Nel frattempo, il 23 agosto 2005, Lidl ha presentato per lo stesso terreno un'offerta di 6,6 milioni di corone (circa 700 000 euro) contattando per telefono il capo dell'amministrazione municipale di Åre e inviandogli successivamente un messaggio di posta elettronica.
- (18) Il 24 agosto 2005 la radio svedese P4 Jämtland ha reso pubblica l'offerta di Lidl ed ha intervistato un consigliere comunale di Åre che ha confermato la presentazione dell'offerta.
- (19) Lo stesso giorno della presentazione dell'offerta di Lidl, i servizi competenti del comune hanno rinegoziato con Konsum il prezzo di vendita elevandolo a 1 milione di corone.
- (20) Nella riunione del 24 agosto 2005 il consiglio comunale ha approvato la vendita del terreno a Konsum per 1 milione di corone. Dagli atti della riunione risulta che l'offerta di Lidl è servita da base alla decisione di vendere il terreno per 1 milione di corone e non, come previsto inizialmente, per 1 corona. Secondo gli atti, inoltre, i servizi municipali sono stati incaricati di cercare un altro terreno ad Åre da proporre a Lidl.
- (21) Nella sua riunione del 20 settembre 2005 il consiglio comunale ha revocato la sua decisione di vendere il terreno per 1 milione di corone in seguito al ricorso presentato da due consiglieri comunali presso il tribunale amministrativo dello Jämtland.
- (22) Il 5 ottobre 2005 il consiglio comunale ha approvato la vendita del terreno a Konsum per 2 milioni di corone. In una comunicazione ufficiale al consiglio comunale datata 20 settembre 2005, i servizi municipali hanno fatto riferimento all'offerta di Lidl e segnalato che avevano interpellato Lidl a proposito di un suo eventuale insediamento altrove.
- (23) Con lettere del 28 ottobre 2005 al consiglio comunale e del 30 novembre 2005 alla fondazione Den Nya Vålfärden, Lidl ha confermato che la sua offerta di 6,6 milioni di corone era ancora valida e che la società era interessata a partecipare ad un'eventuale gara pubblica per l'aggiudicazione del terreno in questione.
- (24) Al momento della vendita, Konsum risultava già insediata sul territorio comunale di Åre, mentre Lidl cercava di aprire il suo primo punto vendita sul posto.

III. DECISIONE DI AVVIARE IL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ARTICOLO 88, PARAGRAFO 2 DEL TRATTATO CE

- (25) La Commissione ha deciso di avviare la procedura ufficiale di inchiesta principalmente per i motivi seguenti:

— la vendita non è stata preceduta da una gara pubblica d'appalto;

⁽⁴⁾ Fonti di informazione nel presente capitolo: il denunziante e Just-food.com (26 ottobre 2007)

⁽⁵⁾ Fonti di informazione nel presente capitolo: il denunziante e resoconti annuali 2005 e 2006 della Kooperativa Förbundet.

- le autorità svedesi non sono state in grado di dimostrare che il terreno era stato oggetto di valutazione da parte di periti indipendenti (hanno tuttavia citato un rapporto di valutazione realizzato da Ernst & Young Real Estate riguardante alcuni lotti di terreno nella stessa area).
- Il prezzo di vendita a Konsum e l'offerta di Lidl sembravano essere direttamente comparabili e apparentemente tale offerta non era soggetta ad alcuna condizione specifica. I vari aumenti del prezzo di vendita che hanno fatto seguito all'offerta di Lidl (prima da 1 corona a 1 milione di corone e poi da 1 milione a 2 milioni di corone) sembravano confermare che le due offerte erano direttamente comparabili. Il fatto che l'offerta di Lidl fosse superiore al reale prezzo di vendita lasciava supporre l'intervento di risorse pubbliche.
- L'intervento finanziario dello Stato poteva compromettere gli scambi commerciali tra gli Stati membri, tenuto conto soprattutto del fatto Kooperativa förbundet e Lidl sono operatori internazionali.
- La misura di aiuto non risultava compatibile con le direttive in materia di aiuti regionali, né sembravano esservi altri motivi giuridici per approvare tale aiuto.

IV. OSSERVAZIONI DEGLI INTERESSATI

- (26) Nel corso del procedimento non sono pervenute alla Commissione osservazioni da parte di terzi interessati.

V. OSSERVAZIONI DELLE AUTORITÀ SVEDESI

- (27) Le autorità svedesi asserivano principalmente che la vendita del terreno a Konsum faceva parte di una serie di operazioni commerciali immobiliari in cui rientrava anche la vendita da parte di Konsum di un lotto di terreno situato in un'altra zona di Åre (Åre torg, nel centro urbano). Il terreno figurava in un piano di sviluppo cui il comune aveva destinato tale area.
- (28) Dopo la vendita del terreno in questione, Konsum doveva trasferire il suo punto vendita da tale zona di Åre e permettere così al comune di realizzare il suo piano di sviluppo. Nel caso in cui il comune avesse accettato l'offerta di Lidl, non avrebbe potuto realizzare tale piano in quanto Konsum sarebbe rimasta a Åre torg.
- (29) Nel contratto di vendita del terreno a Konsum, non si fa accenno tuttavia a nessun'altra operazione immobiliare, né al valore del terreno di Konsum a Åre torg⁽⁶⁾.
- (30) Nel settembre 2006, le autorità svedesi hanno fornito alla Commissione nuovi documenti pertinenti, vale a dire il rapporto di valutazione di Ernst & Young Real Estate e la sentenza pronunciata il 24 maggio 2006 dal tribunale amministrativo dello Jämtland relativa ad un ricorso contro la decisione del consiglio comunale di Åre del 5 ottobre 2005 di approvare la vendita a Konsum del terreno situato nella zona Produkthus.

⁽⁶⁾ Un precedente (progetto di) contratto riguardante la vendita del terreno a Konsum (il contratto indicante un prezzo di 1 milione di corone) comportava l'obbligo per Konsum di vendere il terreno nel centro di Åre e di spostarsi da lì entro un certo limite di tempo. Tale clausola non figurava tuttavia nel contratto finale.

1. Rapporto di valutazione

- (31) Il rapporto di valutazione non si riferisce specificamente alla vendita del terreno a Konsum, bensì di altri lotti siti ad Åre (uno dei quali adiacente al terreno acquistato da Konsum). La valutazione, datata maggio 2003⁽⁷⁾, si basa, tra l'altro, su informazioni contenute nelle basi di dati del consulente, in contratti di affitto e acquisti, nonché su costi di esercizio e di manutenzione standardizzati di proprietà comparabili. Essa si basa inoltre su un'analisi dei flussi di cassa, tenendo conto della prevista destinazione del terreno.
- (32) Sulla base della stima del consulente, il valore di mercato del terreno venduto a Konsum ammonterebbe a 1,65 milioni di corone, somma comparabile al prezzo effettivo dell'operazione, 2 milioni di corone.
- (33) Il comune di Åre ha asserito che, al momento della vendita del terreno, ha tenuto conto del fatto che la valutazione di Ernst & Young Real Estate era stata fatta nel maggio 2003 e che la vendita era stata realizzata nell'ottobre 2005, circa due anni e mezzo dopo. Esso non ha tuttavia fornito alcun elemento di prova al riguardo.

2. Sentenza del tribunale amministrativo locale

- (34) Il tribunale amministrativo si è limitato ad esaminare la legalità della decisione del consiglio comunale di Åre. Esso ha valutato in che misura il comune di Åre aveva oltrepassato i limiti delle proprie competenze favorendo un operatore pur mancando i presupposti per farlo.
- (35) Il tribunale amministrativo locale ha riconosciuto che la decisione era legale e che la vendita non poteva essere considerata a favore dell'acquirente per le seguenti ragioni:
- la manifestazione di interesse da parte di Lidl era precedente alla decisione del consiglio comunale;
 - la vendita riguardava un terreno al quale si applicavano condizioni particolari in base al piano generale in vigore per la zona;
 - non esistevano prove sufficienti per dimostrare che il prezzo di vendita del terreno era inferiore al suo valore di mercato;
 - la decisione del consiglio comunale doveva essere considerata nel quadro di un piano più vasto che prevedeva delocalizzazioni di attività e di imprese e nel quale la vendita del terreno a Konsum rientrava nel contesto della pianificazione.

⁽⁷⁾ La vendita del terreno a Konsum ha avuto luogo invece nell'ottobre 2005.

3. Altre informazioni comunicate dalle autorità svedesi

- (36) Con lettera del 24 gennaio 2007 la direzione Concorrenza della Commissione ha chiesto alle autorità svedesi di indicare il metodo applicato per tener conto, nel fissare il prezzo di vendita, del tempo intercorso tra la data della valutazione ad opera di Ernst & Young Real Estate (maggio 2003) e la data di vendita del terreno a Konsum (ottobre 2005) e di comunicare tutti i dati (inchieste, calcoli, principi di valutazione, ecc.) utili a dimostrarlo.
- (37) Con lettera del 21 febbraio 2007 le autorità svedesi hanno trasmesso una lettera firmata dal capo dell'amministrazione comunale di Åre. In tale lettera venivano applicati diversi indici di mercato (indice dei prezzi al consumo, indice dei prezzi dei fabbricati destinati alla vendita al dettaglio, ecc.) per misurare le variazioni del valore del terreno nel corso del periodo suindicato.
- (38) L'indice più pertinente è l'indice dei prezzi delle proprietà destinate alla vendita al dettaglio, che riguarda gli immobili nelle grandi città ed è composto, per l'esercizio 2005, per un terzo circa da centri commerciali e due terzi da altri punti vendita. Dall'insieme degli indici risulta che il valore aggiornato del terreno alla data della vendita era inferiore al prezzo di vendita reale.
- (39) Secondo quanto affermato dal capo dell'amministrazione municipale nella sua lettera non esisteva ad Åre alla data della vendita un vero e proprio mercato di terreni destinati ad attività economiche o commerciali e, di conseguenza, la stima del terreno non poteva basarsi sui prezzi pagati nel corso di effettive transazioni.
- (42) Secondo la comunicazione, una simile valutazione deve essere effettuata da uno o più periti estimatori indipendenti⁽⁹⁾ prima delle trattative di vendita per fissare il valore di mercato sulla base di indicatori di mercato e di criteri di valutazione generalmente riconosciuti.
- (43) Nel caso in esame non vi è stata alcuna procedura ufficiale di gara pubblica. Ha avuto luogo una valutazione preliminare di un lotto adiacente al terreno considerato nel presente caso. Tale stima (cfr. capo V.1) è stata eseguita indubbiamente da un esperto indipendente e sulla base di criteri di valutazione generalmente riconosciuti, come previsto dalla comunicazione. Benché la valutazione non abbia riguardato il terreno oggetto di transazione, bensì un lotto ad esso adiacente, il suo risultato può essere considerato come una stima ragionevole del valore del terreno sul mercato alla data in cui essa è stata effettuata.
- (44) Tuttavia, la valutazione risale al maggio 2003, circa due anni e mezzo prima della vendita (ottobre 2005). In un simile lasso di tempo, il valore del terreno poteva essere cambiato notevolmente.
- (45) Nel corso della procedura ufficiale di inchiesta, le autorità svedesi, su richiesta della Commissione, hanno fornito nel febbraio 2007 un aggiornamento della stima (cfr. capo V.3).
- (46) Apparentemente non è stata apportata alcuna modifica ufficiale alla stima di Ernst & Young, prima della vendita del terreno a Konsum, che tenesse conto del tempo intercorso tra la valutazione e la vendita. In caso contrario le autorità svedesi avrebbero trasmesso una simile prova, risalente all'epoca della transazione. Sembra pertanto assai probabile che le informazioni fornite dalle autorità svedesi nel febbraio 2007 siano una giustificazione a posteriori del prezzo di vendita.

VI. VALUTAZIONE DELLA MISURA

1. Aiuto dello Stato ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 1 del trattato CE

- (40) La presenza di un aiuto di Stato va valutata alla luce della comunicazione della Commissione relativa agli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità⁽⁸⁾ (nel seguito: «la comunicazione»).
- 1.1. *Impiego di risorse pubbliche*
- 1.1.1. *Applicazione della comunicazione*
- (41) Secondo la comunicazione, esistono due modi di escludere la presenza di un aiuto di Stato nella vendita di terreni e fabbricati nel settore pubblico: quando la vendita ha luogo nel quadro di una procedura di offerta incondizionata aggiudicata al migliore offerente o, in assenza di una tale procedura, quando il prezzo di vendita è inferiore al valore di mercato stabilito da esperti indipendenti.
- (47) A differenza di Ernst & Young, le autorità svedesi non hanno proceduto ad aggiornare la valutazione sulla base di criteri generalmente riconosciuti (ad esempio, l'analisi dei flussi di cassa) tenendo conto delle future entrate previste. L'aggiornamento non consiste in una valutazione completa del terreno, bensì nell'applicazione di indici di mercato per valutare un aumento teorico del valore del terreno. Gli indici forniti hanno portata nazionale ed un valore piuttosto generico (ad esempio, l'indice dei prezzi al consumo) e non sembrano pertanto particolarmente adatti nel caso della vendita in esame.

⁽⁸⁾ GU C 209 del 10.7.1997, pag. 3.

⁽⁹⁾ Per perito si intende una persona che possiede le qualifiche richieste e l'esperienza necessaria ai sensi della comunicazione. Il perito estimatore dovrebbe adempiere le sue mansioni in modo indipendente, vale a dire che le pubbliche autorità non devono essere legittimate ad impartire direttive in merito al risultato della sua valutazione. Gli organismi pubblici di valutazione, i funzionari e gli impiegati della pubblica amministrazione sono considerati indipendenti nella misura in cui possa essere effettivamente esclusa ogni indebita interferenza sulle loro conclusioni.

(48) L'indice dei prezzi dei beni immobili destinati ad un uso commerciale è considerato il valore più appropriato. Tuttavia, la sua dimensione è nazionale e non tiene conto del carattere specifico della regione in cui è realizzata la vendita. Vale soprattutto per le grandi città, mentre Åre è un centro urbano minore, nè si applica specificamente alla rivendita al dettaglio di prodotti alimentari, bensì al commercio al dettaglio in generale. Non è pertanto sicuro che tale indice rispecchi l'andamento effettivo dal maggio 2003 all'ottobre 2005 dei prezzi dell'immobiliare ad Åre, destinato al commercio al dettaglio dei prodotti alimentari.

(49) L'argomentazione delle autorità svedesi secondo cui, al momento della vendita, non esisteva ad Åre un vero e proprio mercato di terreni destinati ad attività economiche e commerciali, giustificando in tal modo il fatto che la loro valutazione del mercato non si basava sui prezzi di transazioni reali, è in contraddizione col fatto che, nel 2003, Ernst & Young sono riusciti ad effettuare una valutazione completa basandosi tra l'altro sulle prospettive di mercato del commercio al dettaglio dei prodotti alimentari per il terreno e su contratti di affitto e acquisti realizzati ad Åre.

(50) Prima che avesse luogo la vendita a Konsum, l'offerta di Lidl rappresentava una soluzione alternativa e, secondo la Commissione, un indicatore più affidabile del prezzo del terreno sul mercato (cfr. capo VI.1.1.3).

1.1.2. Condizioni legate alla vendita

(51) Il terreno era soggetto a restrizioni di natura urbanistica, in particolare riguardo alla sua destinazione (punto di vendita di prodotti alimentari) e alla superficie commerciale. Va ricordato che l'imposizione di simili restrizioni rientra nelle competenze legittime del comune in materia di diritto pubblico.

(52) Le autorità svedesi hanno argomentato che l'operazione immobiliare oggetto di contenzioso faceva parte di una serie di operazioni che interessava in particolare la vendita da parte di Konsum di un lotto nel centro di Åre che, secondo il piano regolatore del comune, avrebbe dovuto avere un'altra destinazione. Tuttavia, il contratto di vendita a Konsum non prevede alcun vincolo formale tra le due operazioni e, nel corso dell'inchiesta della Commissione, le autorità svedesi non hanno fornito dati concreti riguardanti la vendita del terreno da parte di Konsum, né elementi concreti a riprova del fatto che le due transazioni rientravano nel quadro di un'operazione più vasta.

(53) Il contratto di vendita del terreno a Konsum non contiene alcuna restrizione che potesse risultare pertinente agli effetti della presente decisione. Si doveva pertanto ritenere che, secondo il disposto della comunicazione, non esistevano «obblighi speciali» legati alla vendita.

(54) L'offerta di Lidl non era soggetta ad alcuna condizione. L'attività alla quale, secondo la società, era destinato il terreno doveva essere pressoché analoga a quella di Kon-

sum (commercio al dettaglio di prodotti alimentari) ed essere conforme alle restrizioni in materia di pianificazione urbana imposte legittimamente dal comune. L'offerta presentata da Lidl e il prezzo effettivo di vendita a Konsum sono pertanto direttamente comparabili.

1.1.3. Applicazione del principio dell'investitore privato in un'economia di mercato

(55) Per valutare fino a che punto la vendita a Konsum abbia comportato un aiuto di Stato, in base alla giurisprudenza consolidata⁽¹⁰⁾, bisogna partire dal principio dell'investitore privato in un'economia di mercato. Conformemente a tale principio, l'ammontare dell'aiuto che interviene nella vendita di un bene pubblico è pari alla differenza tra l'importo effettivamente pagato dall'acquirente e quello che avrebbe dovuto pagare in quello stesso momento in normali condizioni di mercato per acquistare un bene corrispondente da un venditore privato.

(56) Di conseguenza, si può ritenere che nel caso in esame sarebbe intervenuto un aiuto di Stato se un venditore del settore privato avesse venduto il terreno a Lidl al prezzo di mercato. Ciò presuppone a sua volta che l'offerta di Lidl era credibile e vincolante.

(57) La Commissione ritiene che l'offerta di Lidl sia credibile e vincolante per le seguenti ragioni:

— Lidl ha presentato la sua offerta il 23 agosto 2005 al capo dell'amministrazione municipale di Åre tramite telefonata e messaggio di posta elettronica. L'offerta non è stata presentata in forma più ufficiale per il fatto che Lidl aveva appena saputo che la vendita doveva aver luogo il giorno successivo (al prezzo di 1 corona). Si presume pertanto che l'offerta non sia stata formalizzata ulteriormente per mancanza di tempo.

— Il 24 agosto 2005 l'offerta è stata diffusa da un'emittente radiofonica durante un'intervista ad un consigliere municipale del comune di Åre. Questi non ha messo in dubbio la credibilità dell'offerta.

— Lo stesso giorno in cui è stata presentata l'offerta di Lidl, i servizi municipali hanno rinegoziato il prezzo di vendita con Konsum, che ha immediatamente acconsentito al pagamento di 1 milione di corone al posto di una corona. Nella seduta svoltasi il giorno successivo, il consiglio comunale ha approvato la vendita del terreno a Konsum per 1 milione di corone. Dagli atti della seduta risulta che l'offerta di Lidl è servita da base alla decisione di vendere il terreno per 1 milione di corone e non, come previsto inizialmente, per una corona. Secondo gli atti, inoltre, i servizi municipali sono stati incaricati di cercare un altro terreno ad Åre da proporre a Lidl. Ciò dimostra che già in questa fase le autorità comunali hanno ritenuto che l'offerta di Lidl fosse credibile e vincolante.

⁽¹⁰⁾ Cfr. ad esempio la sentenza del tribunale di primo grado del 29 marzo 2007 nella causa T-366/00, Scott SA contro Commissione europea.

- In una lettera ufficiale al consiglio comunale, datata 20 settembre 2005, i servizi municipali menzionano l'offerta di Lidl e affermano di aver interpellato Lidl a proposito di un suo eventuale insediamento altrove sul territorio comunale.
- Con lettere del 28 ottobre 2005 al consiglio comunale e del 30 novembre 2005 alla fondazione Den Nya Vålfården, Lidl ha confermato che la sua offerta di 6,6 milioni di corone era ancora valida e che la società era interessata a partecipare ad un'eventuale gara per l'aggiudicazione del terreno in questione.
- Nel corso della procedura di inchiesta le autorità svedesi non hanno mai contestato la credibilità dell'offerta di Lidl.
- Lidl è una società di fama internazionale e un diretto concorrente di Konsum sul mercato della rivendita al dettaglio di prodotti agroalimentari. Ha aperto punti di vendita in Svezia a partire dal 2003 nel quadro di una strategia intesa a trarre vantaggio dalla crescita della domanda di prodotti *hard discount* nei paesi nordici e dall'aumento della quota di mercato del settore *hard discount* nel commercio dei prodotti di largo consumo in tali paesi. Si può pertanto ragionevolmente presumere che la società fosse realmente interessata al terreno che è stato venduto a Konsum.
- (58) La Commissione reputa che l'offerta credibile e vincolante di Lidl – peraltro superiore al valore del terreno secondo la stima delle autorità svedesi nella versione aggiornata – costituisca un migliore indicatore del valore di mercato del terreno che non il valore risultante dalla stima aggiornata, dato che indicava la cifra che il mercato era disposto a pagare per il terreno alla data della vendita.
- (59) Anche se era stata realizzata una valutazione di esperti conformemente alla comunicazione (si trattava cioè di una stima del terreno in vendita, realizzata prima della transazione e sulla base di criteri generalmente riconosciuti), una simile valutazione, in assenza di offerte reali, sarebbe stata solo uno strumento di ripiego per stabilire il valore del terreno sul mercato. A partire dal momento in cui viene presentata un'offerta credibile e vincolante che sia direttamente comparabile con il valore stimato da un perito e sia superiore a questo, va privilegiata tale offerta. Essa rappresenta pertanto il valore commerciale reale. Nel caso in esame la differenza tra l'offerta e il prezzo di vendita effettivo va considerata come il migliore parametro di misurazione della perdita di risorse dello Stato.
- (60) La Commissione ne ha concluso che nel caso in esame sussiste una perdita di risorse dello Stato equivalente alla differenza tra l'offerta di Lidl e il prezzo di vendita effettivo (vale a dire, 4,6 milioni di corone, ossia 500 000 euro).
- 1.2. *Vantaggio economico*
- (61) Se avesse avuto luogo una procedura di aggiudicazione pubblica, il prezzo del terreno avrebbe raggiunto quanto meno la somma offerta da Lidl e Konsum sarebbe stata costretta a pagare almeno questo prezzo per acquistare il terreno. La Commissione ritiene pertanto che Konsum, nel caso in esame, con la vendita del terreno ha beneficiato di un vantaggio economico selettivo corrispondente alla differenza tra l'offerta di Lidl e il prezzo di vendita effettivo.
- 1.3. *Distorsione della concorrenza ed effetto sugli scambi commerciali tra gli Stati membri* ⁽¹¹⁾
- (62) La vendita al dettaglio di beni di largo consumo in Svezia, settore nel quale operano sia Lidl che Kooperativa förbund, può essere suddivisa in quattro segmenti di attività: supermercati/rivendite di servizi/rivendite ai distributori di benzina (quota di mercato nella vendita al dettaglio di beni di largo consumo per il 2005: 68,4 %), ipermercati (16,4 %), *soft discount* (11,5 %) e *hard discount* (3,7 %). La quota di mercato delle società cooperative dei consumatori nell'intero settore della vendita al dettaglio di beni di largo consumo nel 2005 era del 16,2 %.
- (63) Il mercato all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti alimentari in Svezia è dominato da quattro gruppi: ICA Ahold, Axfood AB, Coop Norden e Bergendahlgruppen AB. La loro quota di mercato nella vendita al dettaglio di beni di largo consumo è dell'80 % circa ⁽¹²⁾.
- (64) Il settore della vendita al dettaglio di prodotti alimentari in Svezia è stato caratterizzato per lungo tempo da strutture stabili e da uno scarso livello di internazionalizzazione. La situazione ha cominciato tuttavia a cambiare nel 1999, quando Ahold, colosso olandese del settore della vendita al dettaglio di prodotti alimentari, ha acquisito il 50 % di ICA, società leader del settore in Svezia. Da allora i dettaglianti dei paesi nordici hanno proceduto ad una serie di consolidamenti e le loro prospettive si sono evolute da una dimensione interna ad una più nordica.
- (65) La tendenza generale è stata un aumento delle vendite degli ipermercati e dei grandi supermercati, mentre hanno perso terreno le vendite dei piccoli e medi punti vendita.
- (66) La quota di mercato dei discount è aumentata. La loro percentuale sul totale delle vendite è cresciuta dal 3 % al 13 % tra il 1990 e il 2002. In risposta a tale tendenza i dettaglianti nordici hanno aperto i loro punti vendita a basso prezzo e aumentato il numero di prodotti venduti con il proprio marchio.

⁽¹¹⁾ Fonti di informazione nel presente capitolo: Kooperativa Förbundets årsredovisning 2005, nonché relazione Finland, Retail Food Sector, Report 2003 a cura della Global Agriculture Information Network.

⁽¹²⁾ Tali dati riguardano il 2002 ma si pensa che da allora non siano cambiati sostanzialmente.

- (67) Nel corso della procedura di inchiesta formale, la Commissione ha confermato la valutazione iniziale secondo la quale la misura di aiuto aveva comportato una distorsione della concorrenza e poteva avere un effetto sugli scambi commerciali tra gli Stati membri.
- (68) La concorrenza è stata interessata dalla distorsione dell'assegnazione di proprietà tra imprese concorrenti. Il mercato della vendita al dettaglio per l'alimentazione ha un carattere essenzialmente locale o regionale, ma dal momento che la misura di aiuto ha inciso sulla strategia di un concorrente straniero intenzionato ad accedere al mercato, tale intervento avrebbe potuto incidere negativamente sugli scambi tra gli Stati membri.
- (69) Inoltre, l'aiuto ha consolidato la posizione finanziaria di una società attiva sulla scena mondiale. In una sua sentenza⁽¹³⁾ la Corte di Giustizia europea sostiene che «alorché un aiuto concesso dallo Stato rafforza la posizione di un'impresa nei confronti di altre imprese concorrenti negli scambi intracomunitari, questi ultimi sono da considerarsi influenzati dall'aiuto (sentenza del 17 settembre 1980 nella causa 730/79, Philip Morris Holland BV contro Commissione delle Comunità europee, Racc. 1980, pag. 2671, punto 11). A tal fine non è necessario che l'impresa beneficiaria dell'aiuto esporti i propri prodotti. Infatti, quando uno Stato membro concede un aiuto ad un'impresa, la produzione interna può mantenersi invariata o aumentare, con la conseguenza che diminuiscono le possibilità delle imprese stabilite in altri Stati membri di esportare i loro prodotti nel mercato di questo Stato membro (sentenza del 13 luglio 1988 nella causa 102/87, Francia contro Commissione delle Comunità europee (Racc. 1988, pag. 4067, punto 19))».

1.4. Conclusione

- (70) La misura costituisce pertanto un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 1, del trattato CE.

2. Compatibilità

- (71) Nella sua decisione di avviare una procedura di inchiesta formale qualora sia confermata la presenza di un aiuto di Stato, la Commissione ha affermato che apparentemente non esiste alcun fondamento giuridico che consenta di dichiarare l'aiuto di Stato compatibile con il trattato CE⁽¹⁴⁾: la vendita del terreno non può essere considerata un aiuto all'investimento iniziale ai sensi degli Orientamenti in materia di aiuti di Stato a finalità regionale⁽¹⁵⁾. Di fatto, tale misura di aiuto costituirebbe un aiuto al funzionamento, che non è autorizzato secondo il punto 4.15 di tali orientamenti nelle regioni assistite in virtù dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera c) del trattato⁽¹⁶⁾. La Commissione conferma la sua conclusione della suddetta decisione, secondo la quale non esistono altri fondamenti giuridici che consentano a tale misura di derogare al principio di incompatibilità.

⁽¹³⁾ Cfr. sentenza pronunciata il 14 settembre 1994 nelle cause C-278/92, C-279/92 e C-280/92, Regno di Spagna contro Commissione delle Comunità europee (punto 40). (Non esiste la traduzione in svedese)

⁽¹⁴⁾ Cfr. punti 29-32 della decisione della Commissione di avviare la procedura di inchiesta formale.

⁽¹⁵⁾ GU C 74 del 10.3.1998, pag. 9.

⁽¹⁶⁾ Cfr. in particolare punti 30 e 31 della decisione della Commissione di avviare la procedura di inchiesta formale.

- (72) La distorsione della concorrenza sembra essere caratterizzata da una dimensione piuttosto locale e l'effetto sugli scambi commerciali tra gli Stati membri è piuttosto limitato, ma le autorità svedesi non hanno fornito alcuna prova del fatto che l'aiuto era destinato a scopi di interesse comune — il che avrebbe potuto compensare gli effetti negativi sulla concorrenza e sugli scambi. Esse hanno invece concentrato le loro argomentazioni sui potenziali vantaggi dell'aiuto di Stato e non hanno fornito alcun argomento a favore della compatibilità dell'aiuto.
- (73) La conclusione preliminare della Commissione è pertanto confermata.

3. Recupero

- (74) Dal momento che la misura di aiuto è stata attuata senza notifica preliminare alla Commissione ed è incompatibile con le norme che disciplinano gli aiuti di Stato, le autorità svedesi sono tenute a recuperare l'aiuto dal beneficiario.
- (75) Va ricordato a tale proposito che l'obiettivo del recupero consiste nel ristabilire la situazione che esisteva sul mercato prima della concessione dell'aiuto. Ciò si realizza con la restituzione da parte del beneficiario dell'aiuto illegale e incompatibile. Egli perde così il vantaggio acquisito sul mercato rispetto ai suoi concorrenti. Il rimborso deve essere di importo tale da eliminare il vantaggio economico ottenuto dal beneficiario.
- (76) Dal momento che l'aiuto concesso a Konsum è pari alla differenza tra l'offerta di Lidl e il prezzo di vendita effettivo, vale a dire 4,6 milioni di corone (circa 500 000 euro), a tanto ammonta l'aiuto da recuperare.
- (77) Le autorità svedesi sono pertanto tenute a recuperare da Konsum una somma pari a 4,6 milioni di corone maggiorata degli interessi sul rimborso, calcolati conformemente all'articolo 9 del regolamento (CE) n. 794/2004 della Commissione del 21 aprile 2004 recante disposizioni di esecuzione del regolamento (CE) n. 659/1999 del Consiglio recante modalità di applicazione dell'articolo 93 del trattato CE⁽¹⁷⁾. Gli interessi decorrono dalla data in cui l'aiuto illegale è stato messo a disposizione di Konsum fino alla data dell'effettivo recupero.

VII. CONCLUSIONI

- (78) La Commissione constata che la Svezia ha proceduto illegalmente alla vendita del terreno in questione, in violazione dell'articolo 88, paragrafo 3, del trattato CE. La Commissione ritiene che la misura in esame — che costituisce esclusivamente un aiuto all'esercizio — non può beneficiare di alcuna deroga prevista dal trattato CE e che è pertanto incompatibile con il mercato comune. Tale aiuto deve pertanto essere rimborsato.

⁽¹⁷⁾ GU L 140 del 30.4.2004, pag. 1. Regolamento modificato da ultimo dal regolamento (CE) n. 1935/2006 (GU L 407 del 30.12.2006, pag. 1).

HA ADOTTATO LA PRESENTE DECISIONE:

Articolo 1

L'aiuto di Stato di 4,6 milioni di corone che la Svezia ha illegalmente concesso a Konsum Jämtland Ekonomisk Förening in violazione dell'articolo 88, paragrafo 3, del trattato, è incompatibile con il mercato comune.

Articolo 2

1. La Svezia procede al recupero dal beneficiario dell'aiuto di cui all'articolo 1.

2. Le somme da recuperare comprendono gli interessi che decorrono dalla data in cui sono state poste a disposizione del beneficiario fino a quella del loro effettivo recupero.

3. Gli interessi sono capitalizzati secondo il regime dell'interesse composto, a norma del capo V del regolamento (CE) n. 794/2004 della Commissione.

Articolo 3

1. Il recupero dell'aiuto di cui all'articolo 1 è immediato ed effettivo.

2. La Svezia garantisce l'attuazione della presente decisione entro quattro mesi dalla data della sua notifica.

Articolo 4

1. Entro due mesi dalla notifica della presente decisione, la Svezia trasmette alla Commissione le seguenti informazioni:

a) l'importo complessivo (capitale e interessi) che dev'essere recuperato presso il beneficiario;

b) una descrizione dettagliata delle misure già adottate e previste per conformarsi alla presente decisione;

c) i documenti attestanti che al beneficiario è stato imposto di rimborsare l'aiuto.

2. La Svezia informa la Commissione dei progressi delle misure nazionali adottate per l'attuazione della presente decisione fino al completo recupero dell'aiuto di cui all'articolo 1. Essa trasmette immediatamente, dietro semplice richiesta della Commissione, le informazioni relative alle misure già adottate e previste per conformarsi alla presente decisione. Fornisce inoltre informazioni dettagliate riguardo all'importo dell'aiuto e degli interessi già recuperati presso il beneficiario.

Articolo 5

Il Regno di Svezia è destinatario della presente decisione.

Fatto a Bruxelles, il 30 gennaio 2008.

Per la Commissione

Neelie KROES

Membro della Commissione
