

IV

(Atti adottati prima del 1° dicembre 2009, in applicazione del trattato CE, del trattato UE e del trattato Euratom)

DECISIONE DELL'AUTORITÀ DI VIGILANZA EFTA

N. 167/09/COL

del 27 marzo 2009

in merito alla locazione e alla vendita della base aerea di Lista (Norvegia)

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA EFTA ⁽¹⁾,

VISTO l'accordo sullo Spazio economico europeo ⁽²⁾, in particolare gli articoli da 61 a 63 e il protocollo 26,

VISTO l'accordo fra gli Stati EFTA sull'istituzione di un'Autorità di vigilanza e di una Corte di giustizia ⁽³⁾, in particolare l'articolo 24,

VISTO l'articolo 1, paragrafo 3, della parte I e l'articolo 4, paragrafo 2, della parte II del protocollo 3 all'accordo che istituisce un'Autorità di vigilanza e una Corte di giustizia ⁽⁴⁾,

VISTA la Guida all'applicazione e all'interpretazione degli articoli 61 e 62 dell'accordo SEE ⁽⁵⁾ e in particolare la parte V relativa agli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità,

DOPO AVER INVITATO le parti interessate a presentare osservazioni conformemente all'articolo 6, paragrafo 1, della parte II del protocollo 3 ⁽⁶⁾,

VISTE le osservazioni trasmesse,

considerando quanto segue:

I. FATTI

1. PROCEDIMENTO

La decisione n. 183/07/COL di avviare il procedimento d'indagine formale è stata pubblicata nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* e nel supplemento SEE. L'Autorità ha invitato le parti

⁽¹⁾ In appresso denominata «Autorità».

⁽²⁾ In appresso denominato «accordo SEE».

⁽³⁾ In appresso denominato «accordo sull'Autorità di vigilanza e sulla Corte».

⁽⁴⁾ In appresso denominato il «protocollo 3».

⁽⁵⁾ Guida all'applicazione e all'interpretazione degli articoli 61 e 62 dell'accordo SEE e dell'articolo 1 del protocollo 3 all'accordo che istituisce un'Autorità di vigilanza e una Corte di giustizia, adottata dall'Autorità il 19 gennaio 1994, pubblicata nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* (in appresso «GU») L 231 del 3.9.1994, pag. 1, e supplemento SEE n. 32 del 3.9.1994, pag. 1. La guida è stata modificata da ultimo il 16 dicembre 2008 ed è in appresso denominata «guida sugli aiuti di Stato». La versione aggiornata della guida sugli aiuti di Stato è disponibile sul sito Internet dell'Autorità: http://www.eftasurv.int/fieldsofwork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/

⁽⁶⁾ Pubblicato nella GU C 250 del 25.10.2007, pag. 28, e nel supplemento SEE n. 50 del 25.10.2007, pag. 13.

interessate a presentare osservazioni. L'Autorità ha ricevuto osservazioni da Lista Lufthavn AS. Con lettera del 4 dicembre 2007 (doc. n. 455712), l'Autorità ha trasmesso le osservazioni alle autorità norvegesi fornendo loro l'opportunità di esprimersi in merito. Con lettera del 12 dicembre 2007 (doc. n. 457245), le autorità norvegesi hanno presentato le loro osservazioni.

L'Autorità ha nominato un esperto, il sig. Geir Saastad, incaricandolo di condurre una valutazione da perito indipendente della base aerea di Lista. La nomina dell'esperto è divenuta effettiva il 14 aprile 2008. L'obiettivo della missione dell'esperto era quello di determinare: i) il valore di mercato della base aerea; e ii) il valore da associare alle obbligazioni relative a terreni e fabbricati.

La relazione finale del perito indipendente è stata trasmessa all'Autorità nel mese di maggio 2008.

Con lettera datata 18 luglio 2008 (doc. n. 486089), l'Autorità ha richiesto alle autorità norvegesi di fornire ulteriori informazioni.

Le autorità norvegesi hanno fornito le informazioni richieste mediante lettera datata 28 agosto 2008 (doc. n. 489312).

2. DESCRIZIONE DELLE MISURE OGGETTO DI INDAGINE

Due misure distinte sono state oggetto di indagine da parte dell'Autorità: la locazione e la vendita della base aerea di Lista.

2.1. DESCRIZIONE DELLA BASE AEREA DI LISTA

Nella proposta n. 50 (1994-1995) al Parlamento ⁽⁷⁾, il ministero della Difesa ha presentato la sua proposta sulla chiusura della base aerea. Il ministero della Difesa ha proposto una cosiddetta «alternativa di sviluppo». Nell'ambito del piano, le forze armate norvegesi avrebbero valutato l'insieme dei fabbricati per decidere quali non avrebbero potuto o dovuto essere utilizzati per scopi

⁽⁷⁾ La St.prp. n. 50 (1994-1995) del 12 giugno 1995 faceva seguito alla risoluzione in cui il Parlamento aveva deciso in merito alla riorganizzazione delle forze armate norvegesi. Come parte della riorganizzazione, la base aerea di Lista doveva essere chiusa a partire dal 1° gennaio 1996.

industriali o commerciali. I fabbricati che avrebbero potuto essere usati per fini commerciali/industriali avrebbero dovuto essere conservati per un periodo massimo di dieci anni al fine di analizzare le possibilità di sviluppo commerciale e disporre il migliore utilizzo possibile della base aerea.

Per dare seguito alla relazione del Parlamento, sono state redatte varie relazioni per avere un panorama delle condizioni generali della base aerea di Lista (le autorità norvegesi hanno solo presentato una relazione in materia di sicurezza antincendio datata 24 gennaio 2002 in cui TekØk ha riferito sulle norme vigenti al momento, raccomandato miglioramenti e calcolato i costi dei lavori consigliati).

La base aerea di Lista copre 5 000 000 m² di terreno. L'insieme dei fabbricati è composto da magazzini, caserme, mense e aviorimesse che rappresentano un totale di circa 28 000 m². La proprietà include altresì una pista e una zona umida.

Secondo il piano settoriale comunale della base aerea di Lista approvato dal Consiglio comunale di Farsund, la proprietà potrebbe essere adibita ad attività commerciali, ivi compresi i servizi di aviazione, lo sviluppo pubblico, l'artigianato e l'industria. L'area intorno a Slevdalsvannet, che racchiude la zona umida e un deposito di munizioni per le forze armate norvegesi, è stata riservata all'utilizzo delle stesse forze armate norvegesi, dei servizi aeroportuali e per la tutela della natura. Circa 1 900 000 m² potrebbero essere destinati a scopi industriali. Porzioni di territorio e alcuni fabbricati sono protetti conformemente al piano di protezione nazionale da parte delle forze armate norvegesi, tra cui:

- tre aviorimesse e un simulatore per la difesa aerea,
- una mensa, e
- parti del territorio, comprese piste, vie di rullaggio e una parte della rete stradale.

2.2. LA LOCAZIONE DELLA BASE AEREA DI LISTA

Nell'ambito della riorganizzazione delle proprietà delle forze armate norvegesi, nel 1994-1995 si è convenuto in merito alla cessazione, a partire dal 1° luglio 1996, delle attività aeree militari della base aerea di Lista.

Il 27 giugno 1996, la Norwegian Defence Estates Agency (di seguito la «NDEA») ha stipulato un contratto di locazione di 10 anni con la Lista Airport Development AS (di seguito «LAD») di durata compresa tra il 1° luglio 1996 e il 30 giugno 2006 con possibilità per la LAD di affittare la base aerea per un ulteriore periodo di dieci anni. L'impresa era di proprietà del Comune di Farsund (20 %) e di investitori locali (80 %). Il contratto interessava nove edifici, corrispondenti a circa 12 500 m² e la pista, per un totale di 421 610 m².

L'obiettivo principale del contratto era quello di sviluppare, nell'ambito dell'attuazione dell'«alternativa di sviluppo» ed entro

il periodo massimo di dieci anni, servizi aerei commerciali nella base aerea.

Il 1° luglio 1996 il contratto di locazione è stato trasferito alla Lista Lufthavn AS (di seguito «LILAS») che, in quanto tale, è stata costituita in data 3 maggio 1996.

In base al contratto di locazione la LILAS avrebbe affittato una porzione specifica degli edifici e la pista per un prezzo annuo di 10 000 NOK da rivedere ogni cinque anni. Alla NDEA sarebbe altresì spettato il 15 % del reddito di LILAS derivante dal subaffitto degli edifici. Nel periodo compreso tra il 1° luglio 1996 e il mese di settembre 2002, la LILAS ha stipulato vari contratti di subaffitto. La rendita corrisposta alla NDEA per il subaffitto è stata pari a 245 405 NOK.

In base al contratto di locazione il titolare della base aerea era responsabile della manutenzione esterna degli edifici e della pista. La responsabilità era limitata a 1 500 000 NOK l'anno. In considerazione di questo obbligo, il titolare aveva diritto a una ripartizione dei profitti. Conformemente all'articolo 3 del contratto di locazione, nel caso in cui il profitto generato conseguentemente all'uso commerciale della base aerea superasse i 4 500 000 NOK il titolare della base aerea avrebbe diritto al 20 % dei profitti in eccesso rispetto a tale importo.

Per un determinato periodo sono stati operati servizi commerciali. Braathen Safe e Air Stord hanno condotto servizi commerciali fino al 1° novembre 1999. Nel corso dell'anno 2000, la LILAS ha continuato a indagare in merito alla possibilità di ripristinare i voli di linea e sviluppare l'aeroporto come terminal merci con il trasporto aereo internazionale di merci verso l'Europa. La LILAS è riuscita a ripristinare un volo di linea tra Oslo e Lista operato da Cost Air nel corso del 2001 mentre nel 2002 non sono stati operati voli presso l'aeroporto di Lista. Giacché la LILAS non ha perseguito il suo obiettivo iniziale di creare servizi aerei commerciali presso la base aerea, le entrate nel corso degli anni 1996-2002 non hanno mai superato i 4 500 000 NOK annui.

Alla fine del periodo iniziale di dieci anni, la LILAS aveva la possibilità di prolungare il contratto di locazione per altri dieci anni. Nel caso in cui non avesse esercitato tale diritto, la LILAS poteva acquistare un'area specifica della base aerea al prezzo di 10 000 000 NOK. Inoltre, in base al contratto, la LILAS aveva la possibilità, nel caso in cui la NDEA avesse deciso di vendere la base aerea di LISTA in blocco nel corso del periodo di locazione, di acquisire interamente la base aerea al prezzo di 25 000 000 NOK. Con lettera datata 13 dicembre 2002, la LILAS ha rinunciato al suo diritto di prelazione rispetto all'acquisto in blocco della base aerea di Lista e dunque la base aerea è stata venduta alla Lista Flypark AS.

Nel mese di giugno 2006, conformemente ai termini del contratto di locazione, la LILAS ha esercitato il suo diritto di prelazione per l'acquisto dalla Lista Flypark AS di porzioni della base aerea di Lista per un importo di 10 000 000 NOK.

2.3. LA VENDITA DELLA BASE AEREA DI LISTA

Il 12 settembre 2002, la NDEA ha venduto la base aerea di Lista alla Lista Flypark AS. Per lo Stato norvegese, la vendita ha comportato un esborso netto a favore della Lista Flypark AS di 10 875 000 NOK. Al fine di analizzare i termini e le condizioni della vendita, occorre distinguere due fasi successive: da un lato la valutazione del valore di mercato della proprietà e dall'altro la valutazione delle obbligazioni relative a terreni e fabbricati.

2.3.1. Azioni intraprese per reperire un acquirente della base aerea

Nel 1997 la LILAS ha contattato la NDEA per avviare i negoziati per l'acquisto della base aerea. Il 21 ottobre 1998 il comune di Farsund e la LILAS hanno convenuto una strategia per l'acquisto della proprietà. I negoziati tra la NDEA, il comune di Farsund e la LILAS sono stati tuttavia interrotti il 22 febbraio 1999 a fronte di un mancato accordo tra le parti sul prezzo.

Nel corso del 2000, la NDEA ha inserito numerosi annunci sulla stampa locale (Farsund Avis) e regionale (Fedrelandsvennen e Stavanger Aftenblad) per la vendita della proprietà. Il tipo di vendita previsto in quel periodo era di **porzioni** di proprietà. La pubblicità non ha tuttavia condotto ad alcuna vendita.

Il 16 e 17 agosto 2001, la NDEA ha organizzato la Conferenza di Lista a cui sono stati invitati 7 000-8 000 investitori potenziali. Scopo della conferenza era quello di presentare alle parti interessate la base aerea di Lista e la possibile trasformazione della base stessa da uso militare a civile. Dopo la conferenza è stato nominato un consulente, il sig. Hjort, affinché fornisse assistenza durante la vendita. Egli ha concluso che «la base aerea era difficile da vendere a operatori del settore immobiliare giacché non vi erano acquirenti con buona solvibilità e perché le potenzialità di utilizzo della proprietà erano molto limitate a causa del contratto con la LILAS».

Ad agosto 2001, la NDEA ha deciso che la proprietà dovesse essere venduta **in blocco** per evitare che talune aree della base aerea perdessero del tutto l'interesse dei potenziali acquirenti.

Nel contesto dei negoziati condotti all'inizio del 2002 con gli operatori del settore immobiliare Intervest Eiendom AS e Interconsult Prosjektutvikling AS, la NDEA ha ordinato alla Verditakst e alla OPAK, due aziende che si occupano della valutazione dei beni immobili, di condurre due stime del valore. I negoziati non hanno avuto successo, ma il 12 settembre 2002 è stato raggiunto un accordo di vendita tra la NDEA e la Lista Flypark AS.

2.3.2. Il prezzo di acquisto

Il prezzo di acquisto si è basato su tre elementi: i) il prezzo reale da corrispondere per la proprietà; ii) un pagamento supplementare corrispondente al 50 % del prezzo netto di rivendita; e iii) un importo corrispondente al 30 % degli utili netti derivanti dal contratto di locazione.

i) Prezzo della proprietà

La relazione della OPAK, datata 29 maggio 2002, ha operato una distinzione fra i tre scenari seguenti: la vendita della pro-

prietà a un nuovo acquirente (32 000 000 NOK), la vendita della proprietà al locatario sulla base del suo diritto di prelazione sull'acquisto di parte dell'edificio e del terreno affittato alla fine del periodo di dieci anni di locazione (34 000 000 NOK) e la vendita della proprietà al locatario sulla base del suo diritto di prelazione sull'acquisto della proprietà in blocco durante il periodo di locazione (25 000 000 NOK).

La relazione della Verditakst, datata 7 giugno 2002, ha concluso che il valore di mercato della proprietà era pari a 1 100 000 NOK.

Il prezzo di vendita è stato in realtà concordato sulla base della valutazione della Verditakst (11 000 000 NOK).

Sulla base della relazione in materia di sicurezza antincendio citata in precedenza, dal valore della proprietà è stato dedotto un importo di 7 500 000 NOK per tenere conto degli interventi necessari per adeguarsi alle norme vigenti in materia di sicurezza antincendio. Il prezzo di vendita della proprietà è stato dunque ridotto a 3 500 000 NOK.

ii) Spartizione del 50 % del prezzo netto di rivendita

Conformemente all'articolo 3 del contratto di vendita, alla NDEA è stato concesso il 50 % di qualunque reddito generato dalla vendita di lotti della proprietà. La vendita di due lotti ha comportato il trasferimento di 795 263 NOK alla NDEA. Sono in pendenza ulteriori 5 000 000 NOK per i quali c'è ancora disaccordo sull'interpretazione di tale disposizione, in relazione all'acquisto da parte della LILAS dell'area su cui aveva un'opzione nell'ambito del contratto di locazione.

iii) 30 % dell'utile netto derivante dal contratto di locazione

Alla NDEA spettava inoltre il 30 % di qualsivoglia profitto dopo le imposte generato nell'ambito del contratto di locazione. Tuttavia tra il 2003 e il 2006 la Lista Flypark AS non ha generato utili.

2.3.3. Il valore associato alle obbligazioni relative a terreni e fabbricati

Si è convenuto che l'acquirente sarebbe stato risarcito per le obbligazioni connesse alla proprietà che non erano state tenute in considerazione nella stima. Il risarcimento ha coperto i seguenti costi:

- i) risarcimento per le installazioni tecniche (per esempio, le linee elettriche di trasmissione): 3 500 000 NOK

La NDEA ha assunto la responsabilità di contribuire alla trasformazione della base aerea da base militare ad attività commerciale conformemente alla decisione del Parlamento: «conformemente alla risoluzione del Parlamento, le forze armate sono obbligate a preparare l'area per uso civile. Tale obbligazione riguarda soprattutto qualsivoglia impegno nei confronti dei proprietari dei terreni adiacenti rispetto al sistema di drenaggio, nonché la promozione di nuove infrastrutture in connessione con lo sviluppo dell'area»;

- ii) risarcimento connesso allo sviluppo di nuove infrastrutture:
5 500 000 NOK

La NDEA è stata nuovamente obbligata a sostenere i costi di trasformazione della base aerea da uso militare a civile;

- iii) risarcimento relativo al contratto di locazione con la LILAS:
5 375 000 NOK

In base al contratto di locazione il titolare della base aerea è responsabile per i costi operativi e per la manutenzione esterna degli edifici e della pista. Tali responsabilità sono state tuttavia limitate a 1 500 000 NOK l'anno. Giacché la NDEA era, al momento della vendita nel 2002, obbligata a corrispondere alla LILAS un importo annuo di 1 500 000 NOK per circa altri quattro anni, è stato accreditato alla Lista Flypark AS l'importo di 5 375 000 NOK per soddisfare questi obblighi nei confronti della LILAS.

Tali risarcimenti complessivi – pari a 14 375 000 NOK – vanno considerati a fronte di un prezzo di vendita di 3 500 000 NOK. Le autorità norvegesi hanno quindi versato all'acquirente 10 875 000 NOK.

3. OSSERVAZIONI DELLE AUTORITÀ NORVEGESI

3.1. OSSERVAZIONI RELATIVE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON LA LILAS

3.1.1. *Nessun aiuto o vantaggio concesso alla LILAS nell'ambito del contratto di locazione*

Le autorità norvegesi hanno indicato che, sebbene l'affitto specificato nel contratto di locazione fosse in effetti pari a 10 000 NOK l'anno, tale valore non rispecchiava in modo accurato il reale importo versato alla NDEA. In effetti la NDEA aveva altresì diritto al 15 % degli utili della LILAS derivanti dal subaffitto degli edifici. Inoltre, nel caso in cui il reddito lordo connesso all'aviazione commerciale avesse superato i 4 500 000 NOK annui, alla NDEA sarebbe spettato anche il 20 % del reddito oltre tale soglia.

Il reddito derivante dal subaffitto corrisposto alla NDEA è stato pari a 245 405 NOK. Secondo le autorità norvegesi, il reddito derivante dal subaffitto di 245 405 NOK deve essere aggiunto all'affitto annuale di 10 000 NOK. L'affitto totale durante il periodo di locazione fino alla vendita nel 2002 è stato pari a 310 405 NOK.

Le autorità norvegesi sostengono inoltre che la LILAS doveva sviluppare e far funzionare la proprietà e occuparsi della sua manutenzione per i servizi aerei commerciali nella base aerea, attività che equivalevano a un onere di servizio pubblico. In questo contesto l'importo dell'affitto corrisposto dovrebbe essere considerato trascurabile ai fini della valutazione del contratto di locazione. Nel caso il progetto fosse andato a buon fine, i profitti della LILAS nell'ambito del contratto di locazione avrebbero potuto essere consistenti. D'altro lato, se dovessero essere

rispettate le previsioni più moderate, allora la locazione della base aerea, a causa del rischio finanziario del contratto di locazione determinato da costi sostanziali inevitabili, non sarebbe stata conveniente per la LILAS.

3.1.2. *Nessun effetto sul commercio tra gli Stati SEE*

Le autorità norvegesi hanno sostenuto che non vi fossero indicazioni relativamente al fatto che tali aiuti avessero comportato delle conseguenze per il commercio tra gli Stati SEE nonché falsato la concorrenza. Esse hanno fatto riferimento agli orientamenti in materia di aiuti di stato concernenti il finanziamento degli aeroporti e gli aiuti pubblici di avviamento concessi alle compagnie aeree operanti su aeroporti regionali⁽⁸⁾ in base ai quali quello di Lista verrebbe classificato come un aeroporto della categoria D, vale a dire quella dei piccoli aeroporti regionali, con un volume annuo di traffico passeggeri inferiore a 1 milione. Il bacino di utenti complessivo dell'aeroporto di Lista è di 32 000 persone. Gli orientamenti in materia aeroportuale stabiliscono che «è poco probabile che i finanziamenti concessi ai piccoli aeroporti regionali (categoria D) siano tali da falsare la concorrenza e da incidere sugli scambi in misura contraria al comune interesse»⁽⁹⁾.

3.1.3. *Nessuna concessione di aiuti illegittimi*

Le autorità norvegesi sostengono che nel rivedere i termini del contratto di locazione occorrerebbe far riferimento ai nuovi orientamenti in materia aeroportuale⁽¹⁰⁾. In effetti, anche se non erano stati ancora adottati al momento della stipula del contratto di locazione, le autorità norvegesi sostengono che i nuovi orientamenti in materia aeroportuale «si aggiungono più che si sostituiscono» ai precedenti orientamenti e dovrebbero dunque essere presi in considerazione.

Le autorità norvegesi sostengono che alla LILAS è stato affidato un onere di servizio pubblico corrispondente al «funzionamento delle infrastrutture, ivi compresa la manutenzione e la gestione delle infrastrutture aeroportuali». Fanno quindi riferimento ai nuovi orientamenti in materia aeroportuale che stabiliscono quanto segue: «tali finanziamenti non costituiscono aiuti di Stato se rappresentano compensazioni di servizio pubblico erogate per la gestione dell'aeroporto, rispettando le condizioni dettate dalla Corte di giustizia nella sentenza Altmark. [...] simili aiuti potrebbero essere dichiarati compatibili con il funzionamento dell'accordo SEE solo in virtù dell'articolo 61, paragrafo 3, lettera a) o c), subordinatamente a determinate condizioni, nelle regioni svantaggiate, oppure in virtù dell'articolo 59, paragrafo 2, in presenza di determinati presupposti per cui essi risultano necessari per la prestazione di un servizio di interesse economico generale e non incidono sugli scambi in misura contraria agli interessi delle parti contraenti».

Il comune di Farsund, dove è ubicata la base aerea, è ammissibile agli aiuti regionali.

⁽⁸⁾ Cfr. http://www.eftasurv.int/fieldswork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/

⁽⁹⁾ Cfr. paragrafo 29 degli orientamenti in materia di aiuti di stato concernenti il finanziamento degli aeroporti e gli aiuti pubblici di avviamento concessi alle compagnie aeree operanti su aeroporti regionali.

⁽¹⁰⁾ I nuovi orientamenti in materia aeroportuale si riferiscono agli orientamenti adottati il 20 dicembre 2005, vale a dire dopo la stipula del contratto di locazione con la LILAS.

Le autorità norvegesi concludono dunque che ogni aiuto concesso alla LILAS è corrisposto a un risarcimento che non ha superato l'importo necessario per coprire i costi sostenuti nell'esercizio dell'onere di servizio pubblico conferitole.

3.2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL CONTRATTO DI VENDITA

3.2.1. *Nessun aiuto o vantaggio concesso alla Lista Flypark AS nell'ambito della vendita*

Le autorità norvegesi sostengono che sebbene non fossero state pienamente osservate le condizioni di cui alla sezione 2.2 della guida sugli aiuti di Stato riguardante gli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e di fabbricati da parte di pubbliche autorità «*la maggioranza dei potenziali acquirenti era stata adeguatamente informata in merito alla volontà della NDEA di vendere la base aerea*». In effetti, come indicato in precedenza nella sezione 2.3.1 sono state intraprese molte azioni per reperire un acquirente.

Le autorità norvegesi hanno ulteriormente sottolineato che il prezzo di vendita ha rispecchiato in modo accurato il valore della proprietà e gli obblighi legali a essa connessi. Si riferiscono al fatto che il reale prezzo di acquisto corrispondeva non solo al prezzo della proprietà ma anche ad altre componenti quali il 50 % della partecipazione agli utili derivanti dalla rivendita e la spartizione del 30 % dell'utile netto della Lista Flypark AS (cfr. precedente sezione 2.3.2).

3.2.2. *Nessun effetto sul commercio tra gli Stati SEE*

Le autorità norvegesi hanno ribadito i punti di cui alla precedente sezione 3.1.2.

3.2.3. *Nessuna concessione di aiuti illegittimi*

Le autorità norvegesi hanno riportato le proprie osservazioni in merito al contratto di locazione stipulato con la LILAS.

4. OSSERVAZIONI DA PARTE DI TERZI

Con lettera datata 15 novembre 2007 (documento n. 452517), lo studio legale che rappresentava la Lista Lufthavn AS ha presentato le proprie osservazioni in merito alla decisione dell'Autorità di avviare un procedimento d'indagine formale ⁽¹⁾.

Le osservazioni si limitavano al contratto di locazione e non hanno affrontato la questione della vendita dei terreni.

4.1. NESSUN AIUTO O VANTAGGIO CONCESSO ALLA LILAS NELL'AMBITO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'affitto annuale de facto non è stato pari a 10 000 NOK giacché la NDEA ha ricevuto 245 405 NOK dal subaffitto. Inoltre

alla LILAS – attraverso il contratto di locazione – è stato affidato l'onere del servizio pubblico per far funzionare e gestire la base aerea di Lista. Tale onere di servizio generale ha comportato limiti significativi alle possibilità della LILAS di sfruttare la base aerea per altri scopi. Nel 2001 il costo totale di tali operazioni è stato approssimativamente pari a 5 500 000 NOK l'anno. Alla luce dei costi significativi, il 9 maggio 2006 è stato inserito nel contratto di locazione un limite annuo di 1 500 000 NOK. La LILAS e i suoi azionisti hanno subito perdite consistenti conseguentemente alla stipula del contratto di locazione ⁽¹²⁾.

4.2. NESSUN EFFETTO SUL COMMERCIO TRA GLI STATI SEE

Il contratto della LILAS è strettamente connesso alla locazione della base aerea di Lista per oneri di servizio pubblico relativi alla gestione e al funzionamento della base aerea in sé e non all'esecuzione di voli di linea e al trasporto aereo internazionale di merci. A questo proposito gli aiuti concessi nell'ambito del contratto di locazione non avrebbero alcun effetto sul commercio ai sensi dell'articolo 61, paragrafo 1, dell'accordo SEE.

4.3. TUTTI GLI AIUTI CONCESSI ALLA LILAS SAREBBERO LEGITTIMI

Nel caso in cui l'Autorità concludesse che sono stati concessi aiuti alla LILAS, essi sarebbero comunque compatibili con l'accordo SEE sulla base degli orientamenti in materia di aiuti di Stato concernenti il finanziamento degli aeroporti e gli aiuti pubblici di avviamento concessi alle compagnie aeree operanti su aeroporti regionali.

4.4. NESSUNA BASE PER UNA DECISIONE DI RECUPERO

Infine, il contratto di locazione è stato stipulato il 27 giugno 1996. L'unica richiesta di informazioni inviata nei successivi dieci anni ha riguardato la potenziale concessione di aiuti attraverso la vendita ma non il contratto di locazione. Il periodo di dieci anni non è stato dunque interrotto da nessuna azione dell'Autorità. L'articolo 15 del protocollo 3 stabilisce quanto segue: «i poteri dell'Autorità di vigilanza EFTA per quanto riguarda il recupero degli aiuti sono soggetti a un periodo limite di 10 anni».

II. VALUTAZIONE

1. LA LOCAZIONE DI PARTE DELLA BASE AEREA DI LISTA

Il contratto di locazione con la LAD è stato stipulato il 27 giugno 1996 ed è entrato in vigore il 1° luglio 1996.

L'articolo 15 del protocollo 3 stabilisce quanto segue:

«1. i poteri dell'Autorità di vigilanza EFTA per quanto riguarda il recupero degli aiuti sono soggetti a un periodo limite di 10 anni;

⁽¹⁾ Decisione n. 183/07/COL, cfr. nota 6.

⁽¹²⁾ I rendiconti della LILAS per il periodo 1997-2006 evidenziano una perdita accumulata di circa 10 500 000 NOK.

2. il periodo limite inizia il giorno in cui l'aiuto illegale viene concesso al beneficiario come aiuto individuale o come aiuto rientrante in un regime di aiuti. Qualsiasi azione intrapresa dall'Autorità di vigilanza EFTA o da uno Stato EFTA, che agisca su richiesta dell'Autorità di vigilanza EFTA, nei confronti dell'aiuto illegale interrompe il periodo limite. Ogni interruzione fa ripartire il periodo da zero. Il periodo limite viene sospeso per il tempo in cui la decisione dell'Autorità di vigilanza EFTA è oggetto di un procedimento dinanzi alla Corte EFTA;

3. ogni aiuto per il quale è scaduto il periodo limite è considerato un aiuto esistente».

La prima richiesta di informazioni riguardante la questione della misura di aiuto potenziale nella forma del contratto di locazione è stata inviata il 28 marzo 2007. L'Autorità reputa che, in tale data, si fosse concluso il periodo limite di dieci anni giacché il contratto vincolante per le parti era entrato in vigore il 27 giugno 1996. Non sarebbe dunque possibile alcun recupero. Inoltre, il contratto di locazione in sé era scaduto in tale data, dal momento che la LILAS non aveva utilizzato l'opzione di rinnovare il contratto per altri dieci anni. Il contratto di locazione ha dunque cessato di esistere il 30 giugno 2006 e non vi sono ulteriori effetti risultanti da tale contratto.

In tali circostanze una decisione dell'Autorità sulla classificazione come aiuti delle misure in questione e della loro eventuale compatibilità con l'accordo SEE sarebbe priva di effetto pratico ⁽¹³⁾.

2. LA VENDITA DELLA BASE AEREA DI LISTA

2.1. LA PRESENZA DI AIUTI DI STATO

L'articolo 61, paragrafo 1, dell'accordo SEE recita:

«salvo deroghe contemplate dal presente accordo, sono incompatibili con il funzionamento del medesimo, nella misura in cui incidano sugli scambi fra parti contraenti, gli aiuti concessi da Stati membri della Comunità, da Stati AELS (EFTA) o mediante risorse statali sotto qualsiasi forma, che, favorendo talune imprese o talune produzioni, falsino o minaccino di falsare la concorrenza».

La guida sugli aiuti di Stato riguardante gli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e di fabbricati da parte di pubbliche autorità fornisce ulteriori informazioni circa il modo in cui l'Autorità interpreta e applica le disposizioni dell'accordo SEE che disciplinano gli aiuti di Stato nella valutazione delle vendite di terreni ed edifici pubblici. La sezione 2.1 descrive una vendita attraverso una procedura di offerta incondizionata, mentre la sezione 2.2 descrive una vendita in assenza di una procedura di offerta incondizionata (mediante la valutazione di

periti indipendenti). Entrambe le procedure consentono agli Stati EFTA di trattare le vendite di terreni e fabbricati in modo che siano esclusi a priori elementi di aiuti di Stato.

2.2. PRESENZA DI RISORSE STATALI

L'aiuto deve essere concesso dallo Stato o mediante risorse statali. La NDEA è un organismo statale e le sue risorse sono statali.

La vendita di terreni e fabbricati di proprietà pubblica a un valore inferiore a quello di mercato implica l'intervento di risorse statali. Tuttavia, la guida sugli aiuti di Stato riguardante gli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e di fabbricati da parte di pubbliche autorità prevede due casi in cui, laddove siano soddisfatte le condizioni applicabili, il prezzo corrisposto per la proprietà sia mantenuto al livello tale da corrispondere al giusto valore di mercato escludendo dunque la presenza di risorse statali.

Come osservato in precedenza, occorre distinguere tra due situazioni: i casi in cui la vendita ha avuto luogo attraverso una procedura di offerta incondizionata [cfr. punto i) sotto] e quelli in cui la vendita ha avuto luogo facendo riferimento alle stime del valore condotte da periti indipendenti [cfr. punto ii) sotto].

i) **Vendita attraverso una procedura di offerta incondizionata**

Le autorità norvegesi riconoscono che «il procedimento è iniziato come procedura di offerta incondizionata relativa alla vendita di porzioni della base aerea. Nel 2000 sono stati pubblicati in vari quotidiani, quali Farsund avis, Fedrelandsvennen e Stavanger Aftenblad annunci che elencavano gli usi possibili della base aerea».

Né la pubblicità né la cosiddetta «Conferenza di Lista» hanno condotto ad alcuna vendita. Il procedimento non ha interessato il caso della vendita della base aerea in blocco. Questo è confermato dal rapporto del revisore generale che ha concluso che prima dell'inizio dei negoziati con la Lista Flypark AS nel marzo 2002 non fosse stata né effettuata una valutazione dell'intera proprietà né annunciata pubblicamente la vendita prevista. L'Autorità ritiene dunque che non vi sia stata alcuna procedura di offerta incondizionata connessa alla vendita in blocco della base aerea e che sia pertanto esclusa la possibilità di precludere l'esistenza dell'aiuto di Stato su tale base, conformemente alla sezione 2.1 della guida sugli aiuti di Stato riguardante gli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e di fabbricati.

ii) **Vendita in assenza di una procedura di offerta incondizionata (valutazione di periti indipendenti)**

La sezione 2.2 della guida sugli aiuti di Stato riguardante gli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e di fabbricati da parte di pubbliche autorità relativa alla vendita in assenza di una procedura di offerta incondizionata stabilisce che: «qualora le pubbliche autorità non intendano seguire la procedura di cui alla sezione 2.1, **prima delle trattative in vista della vendita** deve essere eseguita una valutazione indipendente, da parte di uno o più periti estimatori indipendenti, per stabilire il valore di mercato sulla base di indicatori di

⁽¹³⁾ Cfr. per analogia la decisione della Commissione del 25 settembre 2007 relativa alle misure cui la Spagna ha dato attuazione a favore di IZAR, caso C 47/2003, non ancora pubblicato, e la decisione 2006/238/CE della Commissione, del 9 novembre 2005, concernente la misura cui la Francia ha dato esecuzione in favore di *Mines de potasse d'Alsace* (GU L 86 del 24.3.2006, pag. 20).

mercato e di norme di valutazione generalmente riconosciuti. Il prezzo di mercato in tal modo determinato rappresenta **il prezzo minimo di vendita che può essere accettato senza configurare un aiuto di Stato**» (grassetto aggiunto).

Le autorità norvegesi hanno indicato che la NDEA ha ordinato alla OPAK e alla Verditakst AS, due aziende che si occupano della valutazione dei beni immobili, di condurre due stime del valore. Le valutazioni sono state condotte nei mesi di maggio e giugno 2002 rispettivamente. Se da un lato sembrerebbe che i negoziati siano iniziati già nel mese di marzo 2002, non vi sono indicazioni in merito al raggiungimento di un accordo sul prezzo prima della redazione delle conclusioni di entrambe le relazioni. Entrambe le relazioni hanno stimato un valore di mercato per la proprietà, escludendo le obbligazioni relative alle norme vigenti in materia di sicurezza antincendio, le migliorie tecniche o alle infrastrutture o il contratto di locazione.

Il prezzo corrisposto dall'acquirente è stato determinato con riferimento alla relazione di valutazione condotta dalla Verditakst, vale a dire 11 000 000 NOK.

Tuttavia, la OPAK ha concluso che il valore della proprietà alla data della vendita fosse pari a 32 000 000 NOK e che il prezzo di vendita stabilito nel contratto di locazione fosse pari a 25 000 000 NOK per l'intero aeroporto.

Dinanzi a una varietà simile di valutazioni, l'Autorità ha avviato un procedimento di indagine formale e nominato un esperto indipendente, il sig. Geir Saastad, il cui compito era quello di:

- confrontare tutte le stime del valore fornite all'Autorità;
- determinare: i) il valore di mercato della base aerea; e ii) il valore delle obbligazioni relative a terreni e fabbricati.

L'esperto ha altresì valutato se il comportamento dello Stato nella vendita della proprietà sia coinciso con quello di un investitore del mercato privato o se invece un investitore del mercato privato avrebbe agito diversamente. Nel farlo, l'esperto ha tenuto in considerazione la natura particolare della proprietà e le difficoltà che le autorità norvegesi sostengono di aver affrontato a causa del contratto di locazione esistente stipulato con la LILAS e la possibilità per quest'ultima di acquistare la proprietà alla fine di un periodo di 10 anni.

L'esperto ha valutato i metodi impiegati nelle due valutazioni esistenti e ha concluso che la relazione della OPAK, se da un lato applica prezzi di affitto contenuti che probabilmente rispecchiano le tariffe attualmente in vigore, dall'altro non tiene in considerazione il fatto che una parte della proprietà sia affittata alla LILAS per un importo fisso (10 000 NOK l'anno) che è notevolmente inferiore a quello considerato un canone di affitto di mercato. Anche l'indennità per gli edifici rimasti sfitti e i lavori di manutenzione sembrerebbe «di gran lunga troppo bassa». In questo senso l'esperto ha indicato che costi del 20 % connessi agli edifici rimasti sfitti su base annua non sa-

rebbero eccessivi considerata la natura della proprietà. Inoltre l'esperto ha indicato che dovrebbero essere aggiunti significativi costi operativi e di manutenzione. Congiuntamente queste spese ridurrebbero il valore del flusso di cassa da 26 milioni NOK (come stimato dalla OPAK) a 10 milioni NOK. Infine il valore del terreno in sé avrebbe dovuto essere scontato per tenere in considerazione la difficoltà nel vendere i lotti del sito. L'esperto ha altresì notato, nell'ambito delle sue osservazioni sulla relazione della OPAK, che il prezzo di vendita indicato nel contratto di locazione di 25 000 000 NOK era del tutto ipotetico.

Anche la relazione della Verditakst non è riuscita a tenere in considerazione il fatto che parte della proprietà è affittata alla LILAS a un tasso che rappresenta una riduzione significativa del reddito rispetto alla premessa che la proprietà dovrebbe essere affittata al prezzo di mercato. Tuttavia i tassi di mercato utilizzati corrispondono a quelli che l'esperto stesso aveva ipotizzato (cfr. sezione 4 della relazione). Inoltre, l'esperto osserva che la Verditakst aveva applicato degli importi per i costi operativi e di manutenzione che corrispondono ai valori standard applicati dall'industria. Infine osserva che la stima del valore dei terreni in sé è più prudente di quella della OPAK, evidenziandone la maggiore adeguatezza rispetto a una più elevata.

Nel confrontare le due relazioni l'esperto ha riscontrato che: «la differenza principale tra le valutazioni risiede nei rispettivi calcoli dei costi operativi e di manutenzione. La valutazione della Verditakst rispecchia i valori standard applicati dall'industria immobiliare, mentre quella della OPAK non fa altrettanto».

L'esperto ha concluso che: «il prezzo di vendita applicato nella transazione del 2002 sembrerebbe essere equivalente al valore di mercato stimato. La base aerea di Lista è stata venduta in un momento in cui c'era **un interesse limitato per questo tipo di proprietà. Il mercato immobiliare e i mercati finanziari avevano subito un ribasso**, proprio nel momento in cui **la proprietà può solo essere descritta come complicata e remota**. I criteri applicati dalla Verditakst nella sua valutazione erano più corretti di quelli applicati nella valutazione della OPAK. L'obiezione principale alla valutazione della OPAK è quella che non sia riuscita ad applicare normali spese operative nel calcolare il valore della proprietà. **Il risarcimento per le obbligazioni trasferite dalla NDEA alla Lista Flypark AS in relazione alla vendita non sembra irragionevolmente alto considerato l'elevato numero di fabbricati sul posto e la dimensione dell'area interessata**» (grassetto aggiunto).

L'esperto ha insistito sul fatto che a ogni valutazione di un'area come quella della base aerea di Lista verrà attribuita **un'incertezza considerevole**. Ciò può essere spiegato con i seguenti fattori:

- il sito è remoto rispetto ad aree urbanizzate con un mercato immobiliare misurabile. Questo influenza non solo i prezzi del terreno ma anche quelli di affitto,

- l'area comprende una base aerea in cui sono state condotte in passato attività militari. Esistono poche o nessuna proprietà di riferimento confrontabili, e
- il terreno e i fabbricati hanno un considerevole bisogno di essere ristrutturati e sottoposti a manutenzione.

Alla luce della relazione dell'esperto indipendente, l'Autorità ritiene che la base aerea sia stata venduta al valore di mercato.

In primo luogo, il reale prezzo di vendita corrispondeva alla stima del valore di mercato assegnato nella relazione della Verditakst. Il fatto che la valutazione della OPAK sul valore di mercato fosse nettamente superiore non fornisce in quanto tale motivi per concludere che ci sia stato un aiuto di Stato ⁽¹⁴⁾.

In realtà l'esperto nominato dall'Autorità segnala, come citato in precedenza, diversi fattori che stanno a indicare che la stima del valore di mercato della OPAK fosse troppo elevata e che i criteri applicati dalla Verditakst fossero più corretti di quelli applicati dalla OPAK stessa. Anche l'Autorità è dell'opinione che il mercato immobiliare di Lista sia atipico e difficile da valutare e, come osservato dal sig. Saastad, che verrà attribuita una considerevole incertezza a ciascuna valutazione di un'area come quella della base aerea di Lista. In effetti la divergenza delle due valutazioni condotte nel 2002 sembrerebbe sostenere l'incertezza connessa al mercato locale. È anche vero che non solo la NDEA non è riuscita a vendere i lotti di terreno, ma anche la Lista Flypark AS, dal momento in cui ha acquistato la proprietà nel 2002, ha ottenuto scarsi risultati nella vendita dei lotti di terreno per l'avvio delle imprese. Il basso valore di mercato della base aerea è ulteriormente confermato dalla lunghezza e difficoltà del processo di vendita in sé, che è durato dal 1997 al 2002.

L'elemento finale nel prezzo corrisposto è il valore attribuito a taluni costi, che è stato dedotto dal valore della proprietà per ottenere il prezzo finale. La sezione 2.2 della guida sugli aiuti di Stato riguardante gli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e di fabbricati da parte di pubbliche autorità prevede nello specifico che «obbligazioni speciali legate ai terreni e fabbricati e non all'acquirente o alle sue attività economiche possono essere collegate alla vendita». Gli svantaggi economici derivanti da tali obbligazioni possono dar luogo a compensazione attraverso una riduzione del prezzo di vendita.

In relazione a tali obbligazioni, l'esperto osserva che gli importi non sono irragionevolmente elevati, considerata l'area a cui sono connessi, e che non è insolito che il valore di queste

obbligazioni superi quello della proprietà in sé. Se da un lato la procedura di trasferimento di fondi è descritta come «molto insolita», l'Autorità ritiene che questo non influisca sulla stima del valore delle obbligazioni stesse.

Alla luce delle precedenti considerazioni e congiuntamente al fatto che una proprietà carica di diritti di prelazione od opzioni di acquisto sarà difficile da vendere, l'Autorità ritiene che, per quanto riguarda la vendita della base aerea, non esistono prove che siano state impiegate risorse statali e che fosse presente un aiuto dello Stato.

3. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, l'Autorità ritiene che la vendita della base aerea di Lista non costituisce un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 61, paragrafo 1, dell'accordo SEE,

HA ADOTTATO LA PRESENTE DECISIONE:

Articolo 1

È chiuso il procedimento avviato ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 4, in combinato disposto con l'articolo 13, della parte II del protocollo 3 relativo alla locazione della base aerea di Lista.

Articolo 2

L'Autorità di vigilanza EFTA ritiene che la vendita della base aerea di Lista non abbia costituito aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 61 dell'accordo SEE.

Articolo 3

Il Regno di Norvegia è destinatario della presente decisione.

Articolo 4

Il testo in lingua inglese è il solo facente fede.

Fatto a Bruxelles, il 27 marzo 2009.

Per l'Autorità di vigilanza EFTA

Per SANDERUD
Presidente

Kurt JÄGER
Membro del Collegio

⁽¹⁴⁾ Cfr., per analogia, le cause riunite T-127/99, T-129/99 e T-148/99, *Diputación Foral de Álava*, Raccolta 2002, pag. II-1275, punto 85.