

## DECISIONE DELL'AUTORITÀ DI VIGILANZA EFTA

N. 232/11/COL

del 13 luglio 2011

sulla notifica della vendita di un terreno a Nesøyveien 8, gnr. 32 bnr. 17 nel comune di Asker (Norvegia)

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA EFTA ("l'Autorità"),

Visto l'accordo sullo Spazio economico europeo ("l'accordo SEE"), in particolare l'articolo 61 e il protocollo 26,

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

Visto il protocollo 3 dell'accordo sull'Autorità di vigilanza e sulla Corte ("protocollo 3"), in particolare l'articolo 1, paragrafo 2, della parte I e gli articoli 7, paragrafo 5, e 14 della parte II,

Vista la versione consolidata della decisione dell'Autorità n. 195/04/COL del 14 luglio 2004 relativa alle disposizioni di esecuzione di cui all'articolo 27 della parte II del protocollo 3 ("la decisione relativa alle disposizioni di esecuzione")<sup>(1)</sup>,

Dopo aver invitato gli interessati a presentare osservazioni ai sensi delle suddette disposizioni<sup>(2)</sup> ed esaminate le osservazioni pervenute,

Considerando quanto segue:

## I. ANTEFATTI

## 1. PROCEDIMENTO

Con lettera del 15 dicembre 2008 (doc. n. 508884), ricevuta dall'Autorità il 13 febbraio 2009, le autorità norvegesi hanno notificato la vendita di un terreno a Nesøyveien 8, gnr. 32 bnr. 17 da parte del Comune di Asker, ai sensi dell'articolo 1, paragrafo 3, della parte I del protocollo 3.

Con lettera dell'8 aprile 2009 (doc. n. 512188), l'Autorità ha richiesto ulteriori informazioni. Le autorità norvegesi hanno risposto con lettera datata 11 maggio 2009 (doc. n. 518079).

Con lettera del 7 luglio 2009 (doc. n. 521778), l'Autorità ha inviato una seconda richiesta di informazioni. Le autorità norvegesi hanno risposto con lettera datata 14 agosto 2009 (doc. n. 527555).

L'Autorità ha quindi informato le autorità norvegesi di aver deciso di avviare il procedimento ai sensi dell'articolo 1, paragrafo 2, della parte I del protocollo 3 in relazione alla vendita del terreno.

La decisione dell'Autorità n. 538/09/COL di avviare il procedimento è stata pubblicata nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea e nel supplemento SEE l'8 luglio 2010<sup>(3)</sup>. L'Autorità ha invitato gli interessati a presentare osservazioni.

L'Autorità ha ricevuto osservazioni da una parte interessata, ossia dall'acquirente Asker Brygge AS. La lettera del 29 gennaio 2010 è stata inviata dal Comune di Asker in allegato alla lettera del Comune recante la stessa data.

Il 14 ottobre 2010 si è tenuta una riunione tra l'Autorità e le autorità norvegesi per discutere il caso. Dopo la riunione, le autorità norvegesi hanno presentato le proprie osservazioni conclusive sul caso il 19 novembre 2010.

## 2. DESCRIZIONE DELLA PROCEDURA DI NOTIFICA

Le autorità norvegesi hanno notificato la vendita di un appezzamento di terreno da parte del Comune di Asker all'impresa Asker Brygge AS ("Asker Brygge"). La proprietà è stata registrata presso il catasto norvegese come Nesøyveien 8, gnr. 32 bnr. 17 nel comune di Asker ("gnr. 32/17") e ha una superficie di circa 9 700 m<sup>2</sup>. La proprietà non conteneva alcun edificio. Slependen Båtforening ha affittato parte della proprietà dal Comune.

Il Comune di Asker e Asker Brygge hanno concluso un accordo nel 2001 ("l'accordo d'opzione"), che conferiva ad Asker Brygge un diritto d'opzione, fino al 31 dicembre 2009, per l'acquisto di un terreno per un importo fisso di 8 milioni di NOK, adeguato in funzione dell'indice dei prezzi al consumo. In base all'accordo d'opzione il Comune intendeva conferire ad Asker Brygge il diritto d'opzione per l'acquisto della proprietà al prezzo di mercato, a condizione che Asker Brygge effettuasse un'attività di ricerca e pianificazione ad ampio raggio al fine di ottenere una revisione delle norme applicabili alla proprietà e, successivamente, di valorizzare la proprietà.

Nel 2004 è stato rinnovato l'accordo d'opzione, e la validità dell'opzione è stata prorogata fino al 31 dicembre 2014 a condizioni simili per quanto riguarda l'avanzamento dell'attività concernente la revisione delle norme applicabili alla proprietà.

Nel 2005, Asker Brygge si è avvalsa del diritto d'opzione per l'acquisto del terreno. Le parti hanno sottoscritto un accordo di vendita il 21 marzo 2007 al prezzo di 8 727 462 NOK. Il terreno è stato trasferito ad Asker Brygge lo stesso giorno, benché solo la prima rata, pari al 30% del prezzo di vendita, fosse stata versata alla data del trasferimento della proprietà. La seconda e più importante rata, pari al 70% del prezzo di vendita (6 109 223 NOK), dev'essere versata entro il 31 dicembre 2011. Il Comune di Asker non applicherà alcun tasso di interesse su questa seconda rata.

Il Comune di Asker ed Asker Brygge ritengono che il contratto di vendita non comporti alcun aiuto di Stato poiché il prezzo di vendita riflette il valore di mercato. Le autorità norvegesi tuttavia hanno deciso di notificare la transazione per motivi di certezza giuridica.

<sup>(1)</sup> Disponibile all'indirizzo: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

<sup>(2)</sup> Pubblicato nella GU C 184 dell'8.7.2010, pag. 20 e supplemento SEE n. 35 dell'8.7.2010.

<sup>(3)</sup> Cfr. GU C 184, dell'8.7.2010 e il supplemento SEE della Gazzetta ufficiale n. 35 dell'8.7.2010.

### 3. COMMENTI DELLE AUTORITÀ NORVEGESI

Il Comune di Asker ritiene che il contratto di vendita non comporti alcun aiuto di Stato poiché il prezzo di vendita riflette il valore di mercato. Il Comune di Asker ha sottolineato che il prezzo di vendita non è stato soggetto a negoziati dal momento che è stato fissato nel 2001. Benché al momento della stipula dell'accordo d'opzione nel 2001 non sia stata effettuata alcuna stima indipendente del valore, il Comune in quell'occasione ha e la propria valutazione sulla base dell'ampia esperienza acquisita nel mercato immobiliare di Asker.

Il Comune ha dichiarato di aver diritto a un certo margine discrezionale. Le stime del valore effettuate nel giugno 2006 e nel giugno 2008 hanno stimato il valore di mercato del 2001 rispettivamente a 9,6 milioni di NOK (con una possibile variazione pari a  $\pm 15\%$ ) e 8 milioni di NOK. Le stime quindi sono conformi al prezzo di vendita del 2001, che è il periodo pertinente per la valutazione. La stima datata 18 gennaio 2008 si fondava su premesse sbagliate, e non teneva conto di fattori di valutazione importanti.

Non si può ritenere che il diritto d'opzione sia stato concesso senza contropartita dal momento che Asker Brygge in cambio ha assunto obblighi in materia di ricerca e pianificazione. Il Comune riteneva che la proprietà fosse difficile da valorizzare, e non intendeva svolgere l'attività di ricerca necessaria a individuare i rischi connessi alle difficili condizioni del suolo e all'inquinamento. La ricerca effettuata da Asker Brygge ha escluso i suddetti rischi, e il Comune quindi ha potuto vendere la proprietà senza dover discutere di tali rischi con i potenziali acquirenti. Di conseguenza l'obbligo assunto da Asker Brygge è stato importante per il Comune.

Il Comune conviene che un investitore privato non avrebbe concesso una dilazione di pagamento esente da interessi per il 70 % dell'importo della vendita, ma qualsiasi eventuale aiuto di Stato dovuto al mancato computo di tali interessi sarebbe considerato un aiuto de minimis.

### 4. OSSERVAZIONI DEI TERZI

Asker Brygge ha affermato che l'Autorità non può concludere che la vendita abbia comportato aiuti di Stato.

#### 4.1 Il valore nel 2001

Asker Brygge ritiene che la valutazione delle presunte misure d'aiuto debba basarsi sui fatti a disposizione del Comune nel momento in cui questo aveva sottoscritto l'accordo d'opzione con il quale ad Asker Brygge è stato conferito il diritto di acquistare la proprietà in questione, ossia nel 2001. Quindi la stima del valore di mercato della proprietà deve riferirsi al momento in cui è stato concluso l'accordo d'opzione. Non spetta all'Autorità sostituirsi al Comune per quanto riguarda la stima economica del valore della proprietà nel 2001. Quindi Asker Brygge ritiene che il Comune goda di un margine discrezionale nella stima del prezzo di mercato della proprietà nel 2001.

Nel 2001, l'accordo con Slependsen Båttforening (Slependsen) e l'obbligo di definire una soluzione futura per Slependsen devono essere considerati un gravame sulla proprietà che ha evidentemente influito sul suo valore di mercato.

Sarebbe stata quindi necessaria una revisione delle norme applicabili alla proprietà per valorizzare il terreno a fini commerciali, ma questa nel 2001 non era un'alternativa realistica per il Comune. Il lavoro preparatorio che sarebbe necessario prima di effettuare una completa revisione delle norme applicabili alla proprietà sarebbe impegnativo sia in termini di costi che di tempo. Inoltre Asker Brygge correva il rischio che il Comune e altre istituzioni pubbliche, come l'amministrazione della viabilità pubblica o il governatore della contea, non accettassero la domanda di revisione.

Peraltro, era necessario tener conto del fatto che la proprietà è molto vicina all'autostrada E18, ed è quindi esposta al rumore proveniente dall'autostrada e all'inquinamento. Inoltre, la vicinanza all'autostrada limita considerevolmente la possibilità di valorizzare la proprietà. Secondo il piano di sviluppo dell'autostrada, era proibito costruire a una distanza dall'autostrada inferiore a 35 metri. Dal momento che la proprietà è molto stretta e ubicata vicino all'autostrada, tale limite implica che il 90 % circa della proprietà era soggetto a tale divieto. Tra l'altro, come risulta dalla sezione 1 dell'accordo e conformemente a un piano di sviluppo stradale pubblico, una parte della proprietà avrebbe dovuto essere utilizzata per una nuova strada ubicata a fianco dell'autostrada già esistente. Circa 1/3 della proprietà sarebbe stato incluso nella nuova strada.

Asker Brygge vorrebbe anche sottolineare l'incertezza che regna in merito alle condizioni della proprietà. Come si è detto, la proprietà era considerata difficile da sviluppare a causa delle condizioni del terreno. Si riteneva anche probabile che il terreno e la fascia costiera fossero molto inquinati. Quindi, quando Asker Brygge ha contattato il Comune nel 2001 allo scopo di acquistare il terreno, il Comune riteneva quasi impossibile valorizzarlo a fini economici. Né Asker Brygge né il Comune disponevano di informazioni sufficienti o esatte in materia, e per la valorizzazione sarebbe stata necessaria un'analisi approfondita delle condizioni della proprietà. Asker Brygge ritiene che i limiti menzionati si debbano considerare gravami sulla proprietà che ne hanno chiaramente influenzato il valore di mercato.

Inoltre, l'Autorità non può basare la propria valutazione sulle successive circostanze fattuali, giacché in tal modo l'Autorità fonderebbe le proprie decisioni su fatti di cui il Comune non era a conoscenza al momento di sottoscrivere l'Accordo. Qualsiasi incremento registrato dal valore della proprietà dopo il 2001 è dovuto al lavoro svolto da Asker Brygge, senza il quale l'area probabilmente sarebbe rimasta esclusa da qualsiasi attività di valorizzazione, con un valore monetario assai limitato per il Comune.

#### 4.2 Rilevanza del valore nel 2007

Nella misura in cui il valore del 2007 è rilevante, l'Autorità prende in considerazione e deduce il valore aggiunto derivante dal lavoro svolto da Asker Brygge nel periodo 2001-2007.

#### 4.3 Contropartita per il diritto d'opzione

Secondo Asker Brygge è necessario tener conto dell'obbligo di finanziare il lavoro di ricerca, che ammonta a circa 4 o 5 milioni di NOK, al momento di valutare la contropartita per il diritto d'opzione conferito ad Asker Brygge. In generale questo metodo non è insolito come base per fissare il prezzo di un'opzione su un terreno non valorizzato, come in questo caso.

#### 4.4 Le stime del valore

Nessuna delle stime del valore della proprietà tiene debito conto delle circostanze fattuali del 2001. La principale obiezione di Asker Brygge alle valutazioni è che la stima del prezzo di mercato, tra l'altro, si è basata sul presupposto che l'ulteriore valorizzazione del porto turistico fosse possibile e prevista dal Comune e da Asker Brygge. Si fa riferimento alla stima del valore effettuata da TJB Eiendomstaksering alle pagine 6-9, in cui il perito basa la propria stima sulla possibilità di dragare la fascia costiera per realizzare altri posti barca e depositi barche a terra. Si fa anche riferimento alla stima del valore di Takstsen-teret, pagine 14 e 15, che basa la propria stima su tale valorizzazione della proprietà.

Tuttavia, alla conclusione dell'Accordo nel 2001 la valorizzazione della proprietà non era stata prevista né ritenuta possibile dal Comune né da Asker Brygge. Inoltre, a causa delle condizioni della linea costiera situata al di sotto del terreno, e per evitare uno spostamento di massa e danni alle fondamenta di un ponte stradale vicino alla proprietà, l'amministrazione della viabilità pubblica ha proibito altri dragaggi nella zona.

## II. VALUTAZIONE

### 1. PRESENZA DI AIUTI DI STATO

Aiuti di Stato ai sensi dell'articolo 61, paragrafo 1, dell'accordo SEE

Ai sensi dell'articolo 61, paragrafo 1, dell'accordo SEE:

*“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.”*

#### 1.1 Principio dell'investitore operante in un'economia di mercato

##### 1.1.1 Introduzione

Se la transazione fosse avvenuta secondo il principio dell'investitore operante in un'economia di mercato, ossia se il Comune avesse venduto il terreno al suo valore di mercato e le condizioni della transazione fossero state accettabili per un venditore privato, la transazione non avrebbe comportato la concessione dell'aiuto di Stato. La vendita del terreno potrebbe essere considerata un aiuto di Stato se non avesse avuto luogo a prezzi di mercato. Come punto di partenza, sarebbe opportuno accertare, al momento della stipula del contratto, se una proprietà sia stata venduta al valore di mercato. Le circostanze di questa vendita di terreno sono alquanto particolari in quanto esistono diversi accordi concernenti la vendita: un accordo d'opzione a partire dal 2001, un accordo d'opzione ampliato a partire dal 2004 e un accordo di vendita a partire dal 2007.

Oltre a conferire a Asker Brygge il diritto di acquistare la proprietà in qualsiasi momento negli anni successivi, l'accordo di

opzione fissava il prezzo di questo trasferimento. L'opzione comportava quindi la possibilità per Asker Brygge di osservare l'andamento dei prezzi delle proprietà per un certo numero di anni e di avvalersi successivamente dell'opzione, acquistando il terreno al prezzo concordato nel 2001. Se da un lato l'Autorità riconosce pienamente il diritto delle autorità pubbliche di operare anche in un mercato a condizioni commerciali, essa ritiene opportuno comunque indagare attentamente la possibilità che un simile accordo venisse concluso da un operatore privato. A tal proposito l'Autorità si chiede se Asker Brygge abbia pagato per l'opzione in quanto tale e se le condizioni favorevoli per l'acquirente siano state controbilanciate da obblighi corrispondenti per quest'ultimo o da diritti per il venditore.

L'Autorità ha concluso che non è possibile affermare che l'accordo d'opzione in quanto tale rispetti il principio dell'investitore operante in un'economia di mercato. L'Autorità quindi ha valutato se la proprietà sia stata trasferita al valore di mercato quando l'accordo di vendita è stato concluso nel 2007 sulla base del prezzo concordato nel 2001. Su questo punto l'Autorità ha concluso che nel 2007 la proprietà è stata venduta a un valore inferiore a quello di mercato. Quindi, per quanto segue l'Autorità ha valutato in primo luogo l'accordo d'opzione del 2001 (e l'estensione firmata nel 2004), e in secondo luogo se la vendita effettiva del terreno nel 2007 abbia avuto luogo a prezzo di mercato.

##### 1.1.2 Il prezzo di mercato dell'accordo d'opzione firmato nel 2001

Per quanto riguarda l'accordo d'opzione, è necessario accertare se un investitore operante in un'economia di mercato avrebbe scelto di stipulare un accordo simile, per quanto riguarda il prezzo e le condizioni, a quello stipulato tra il Comune di Asker e Asker Brygge nel 2001. Per compiere tale valutazione, l'Autorità non può sostituire il proprio parere commerciale a quello del Comune; quest'ultimo, quale venditore dell'appezzamento di terreno, deve godere di un margine discrezionale. Possono esserci alcuni validi motivi, di natura commerciale, per sottoscrivere un accordo a certe condizioni. Se non c'è alcuna spiegazione plausibile che giustifichi la scelta del Comune, la misura può essere considerata un aiuto di Stato.

Sulla base delle informazioni disponibili all'Autorità, le condizioni per quest'ultima vendita sono state fissate nell'accordo d'opzione firmato nel 2001. Questo accordo ha conferito ad Asker Brygge il diritto, ma non l'obbligo, di acquistare la proprietà a condizioni predeterminate in qualsiasi momento fino al 31 dicembre 2009. D'altro canto, al Comune è stato proibito di vendere la proprietà a chiunque altro nello stesso periodo. Le principali caratteristiche dell'accordo d'opzione rilevanti per la valutazione in materia di aiuto di Stato sono (i) il prezzo concordato di 8 milioni di NOK, adeguato in funzione dell'indice dei prezzi al consumo, (ii) il diritto di rinegoziazione concordato per Asker Brygge in caso di forte diminuzione dei prezzi immobiliari prima che questi si avvalessero del diritto di opzione (non esisteva alcun diritto corrispondente di rinegoziazione per il Comune qualora i prezzi del mercato immobiliare fossero aumentati considerevolmente), (iii) il pagamento in due rate, in base al quale il 70% del prezzo di vendita sarebbe stato pagato al più tardi entro il 31 dicembre 2011, senza applicare alcun interesse di mora.

Nel 2004 il Comune e Asker Brygge hanno prorogato l'accordo d'opzione fino al 2014, senza modificare nessuna delle altre condizioni per la transazione (4).

Sulla base delle informazioni disponibili all'Autorità, il Comune non ha effettuato alcuna stima indipendente della proprietà prima di sottoscrivere l'accordo con Asker Brygge nel 2001. Il Comune ha spiegato di aver stimato il valore sulla base dell'esperienza acquisita nel mercato immobiliare, ma non ha fornito altri dettagli oltre a quelli comunicati all'Autorità. Quindi non è chiaro all'Autorità su quali basi il Comune abbia definito il prezzo concordato di 8 milioni di NOK per la vendita del terreno.

Se anche si presumesse che 8 milioni di NOK rappresentavano il prezzo di mercato per la proprietà in quanto tale nel 2001 (5), si dovrà stimare il valore di mercato degli altri elementi concordati nell'accordo d'opzione. Secondo l'Autorità, se si dovesse considerare soltanto il valore di mercato della proprietà, ciò comporterebbe che ad Asker Brygge il diritto d'opzione era stato conferito gratuitamente senza alcuna considerazione economica per questo diritto preferenziale d'acquisto.

Come si è detto in precedenza, grazie a questa opzione l'azienda ha potuto osservare l'andamento dei prezzi immobiliari per alcuni anni. Statisticamente i prezzi immobiliari tendono ad aumentare nel corso del tempo. Inoltre, Asker è vicina a Oslo e ha registrato una continua crescita demografica, elemento che solitamente ha effetti positivi sui prezzi immobiliari.

L'accordo d'opzione ha impedito al Comune di vendere la proprietà a un altro acquirente, e quindi ha immobilizzato il capitale che il Comune avrebbe potuto impiegare diversamente o per il quale avrebbe potuto ricevere un interesse. Il Comune tuttavia non avrebbe ricevuto alcun pagamento né compensazione se Asker Brygge avesse deciso di non acquistare la proprietà.

Inoltre, nel 2004 l'estensione ha prorogato l'opzione per altri 5 anni senza fornire alcuna contropartita. Ciò ha consentito ad Asker Brygge di negoziare attivamente con il Comune perché le norme applicabili alla proprietà fossero rivedute per aumentarne il valore di mercato.

Nell'ambito dell'accordo d'opzione, sono stati concordati anche alcuni aspetti di un possibile futuro contratto di vendita. In particolare, per quanto riguarda la revisione delle norme applicabili all'area, Asker Brygge aveva l'obbligo di concludere i lavori preparatori che avrebbero portato al processo di revisione delle norme applicabili alla proprietà. Qualora tale condizione non fosse stata soddisfatta, il Comune di Asker avrebbe potuto risolvere il contratto.

Secondo le autorità norvegesi, non si può ritenere che il diritto d'opzione sia stato concesso senza contropartita, dal momento che Asker Brygge in cambio ha assunto obblighi in materia di ricerca e pianificazione. Benché il Comune ritenesse che la proprietà fosse difficile da valorizzare, e non intendesse svolgere l'attività di ricerca necessaria a individuare i rischi connessi alle difficili condizioni del suolo e all'inquinamento, grazie all'ac-

cordo d'opzione Asker Brygge ha avuto la possibilità di lavorarci per vari anni prima di decidere di acquistare la proprietà; l'autorità ritiene che questo abbia ridotto sensibilmente i rischi. Inoltre, se la proprietà fosse stata soggetta a revisione delle norme applicabili, il suo valore sarebbe aumentato. L'accordo d'opzione quindi non comportava alcun rischio reale per Asker Brygge. La spesa a favore della ricerca sarebbe andata a vantaggio dell'acquirente, e se la ricerca avesse dimostrato che la proprietà non era adatta a essere valorizzata, si sarebbe interrotta l'attività di ricerca riducendo i costi al minimo, senza alcun obbligo di acquistare la proprietà.

Secondo Asker Brygge, al momento di valutare la contropartita per il diritto d'opzione è necessario tener conto dell'obbligo di finanziare l'attività di ricerca, che dovrebbe comportare un costo di 4 o 5 milioni di NOK. Questo metodo non è insolito come base per fissare il prezzo di un'opzione su un terreno non valorizzato, come in questo caso. L'Autorità ha dichiarato che Asker Brygge non ha presentato alcun documento sulle rivendicazioni menzionate in precedenza. Le autorità norvegesi non sono state in grado di confermare gli importi spesi per la ricerca, né che si tratti di un metodo comune per fissare il prezzo di terreni non valorizzati.

Secondo l'Autorità, indipendentemente dal fatto che si decidesse di avvalersene, la stessa opzione aveva un valore nel 2001 quando l'accordo è stato concluso. Sulla base della documentazione e delle spiegazioni che l'Autorità ha ricevuto finora, nulla dimostra che l'acquirente abbia pagato, per il diritto di opzione in sé, un prezzo che un investitore privato avrebbe accettato.

L'accordo d'opzione riguarda la possibilità che Asker Brygge svolga attività di ricerca sulla proprietà con l'intento di regolamentarla per scopi diversi in cambio dell'opzione di acquistare la proprietà al prezzo di mercato. Non c'era però alcuna garanzia che la proprietà sarebbe stata oggetto di una ricerca adeguata. Non c'era alcun obbligo incondizionato di svolgere alcun tipo particolare di ricerca giacché l'acquirente avrebbe potuto decidere di non concludere un accordo di vendita, per esempio se l'attività di ricerca iniziale avesse dimostrato che il progetto non era redditizio, o per qualsiasi altro motivo. I rischi per l'acquirente nell'ambito dell'accordo d'opzione quindi erano minimi, mentre il Comune non ne avrebbe beneficiato se la ricerca avesse dimostrato che la proprietà poteva essere valorizzata. L'acquirente quindi sarebbe stato in grado di attendere la valorizzazione del mercato immobiliare per un lungo periodo, e poteva decidere di acquistare la proprietà a un prezzo fissato quando ciò risultasse più redditizio per l'acquirente stesso. Inoltre, sulla base delle informazioni disponibili all'Autorità, il requisito che Asker Brygge avrebbe dovuto svolgere attività di ricerca entro precisi limiti di tempo per mantenere l'opzione non poteva essere considerato, secondo il principio dell'investitore operante in un'economia di mercato, un pagamento adeguato per la possibilità di acquistare il terreno.

L'accordo d'opzione comprendeva anche altri elementi che apparentemente possono aumentare il valore dell'opzione. Il primo elemento riguarda il meccanismo di regolamentazione del prezzo. Asker Brygge aveva il diritto di chiedere di rinegoziare il prezzo qualora i prezzi delle proprietà ad Asker avessero registrato un sensibile calo prima che l'impresa si fosse avvalsa dell'opzione. Come si è detto in precedenza, l'accordo non prevedeva un corrispondente diritto di rinegoziazione per il Comune qualora i prezzi delle proprietà fossero aumentati considerevolmente. Secondo le autorità norvegesi, il motivo per includere il diritto di Asker Brygge di rinegoziare l'accordo stava

(4) Doc. n. 518079, allegato 1.

(5) Il fatto che questo corrisponda al prezzo di mercato verrà valutato qui di seguito al punto I.1.2.

nel fatto che il Comune di Asker riteneva difficile valorizzare la proprietà, anche per la breve distanza rispetto dall'autostrada (E18), e quindi la transazione avrebbe comportato un considerevole rischio economico. L'Autorità tuttavia ritiene che un investitore operante in un'economia di mercato non avrebbe sottoscritto un simile accordo senza il reciproco diritto di adeguamento nel caso di sensibili aumenti o decrementi dei prezzi delle proprietà. A questo proposito, il diritto del Comune di adeguare i prezzi conformemente all'indice dei prezzi al consumo non sembra sufficiente per compensare la mancanza di un diritto corrispondente a rinegoziare.

Secondo l'Autorità, l'indice dei prezzi al consumo non è l'indice corretto da usare per l'adeguamento alle variazioni dei prezzi delle proprietà. L'indice dei prezzi al consumo è una misura che valuta le variazioni del prezzo medio dei beni di consumo e dei servizi acquistati dalle famiglie, ma non riflette l'evoluzione dei prezzi del mercato immobiliare. I prezzi delle proprietà seguono un andamento diverso dagli altri prezzi, e i prezzi di proprietà immobiliari come quella in questione normalmente non vengono presi in considerazione al momento di determinare l'indice dei prezzi al consumo.

Inoltre, l'accordo d'opzione include il consenso del Comune di Asker a rinviare il pagamento del 70% del prezzo di vendita concordato al più tardi al 31 dicembre 2011 <sup>(6)</sup> senza applicare alcun tasso di interesse per tale rinvio. Secondo le autorità norvegesi, il rinvio del pagamento completo senza l'applicazione di alcun interesse era stato accettato perché si riteneva che la proprietà fosse difficile da valorizzare. L'Autorità ritiene che un operatore privato non avrebbe acconsentito a rinviare il pagamento per un periodo così lungo senza richiedere alcun interesse. Ritiene inoltre che un operatore privato non avrebbe trasferito la piena proprietà prima di aver ricevuto il pagamento integrale. Il Comune di Asker conviene che un investitore privato avrebbe richiesto una contropartita per il rinvio del pagamento. Benché il Comune di Asker abbia argomentato che qualsiasi aiuto sotto questo punto di vista sarebbe al di sotto della soglia *de minimis*, non ha fornito alcun documento a riguardo.

Per i motivi summenzionati, l'Autorità ritiene che un operatore privato non avrebbe sottoscritto un accordo d'opzione per un periodo così lungo, a condizioni analoghe a quelle del Comune di Asker, senza chiedere una contropartita per l'opzione e per le stesse condizioni favorevoli. Limitandosi a chiedere una contropartita corrispondente al valore della proprietà nel 2001, il Comune di Asker ha accettato il rischio di concedere successivamente un aiuto di Stato soprattutto nel caso di un successivo incremento dei prezzi delle proprietà.

L'Autorità giunge quindi alla conclusione che l'accordo d'opzione non è stato sottoscritto a condizioni di mercato e di conseguenza non è possibile escludere la presenza di aiuti di Stato.

È perciò necessario accertare se la proprietà sia stata venduta a un prezzo inferiore al valore di mercato.

<sup>(6)</sup> La clausola 3 del contratto di vendita prevede che il pagamento abbia luogo prima dell'inizio di qualsiasi attività edilizia e in ogni caso entro il 31.12.2011, cfr. doc. n. 508884, allegato 1.

### 1.1.3 Il valore di mercato della proprietà al momento della stipula dell'accordo di vendita

Nel 2005, Asker Brygge si è avvalsa dell'opzione. Benché le condizioni di vendita fossero state fissate nell'accordo d'opzione del 2001, il contratto di vendita non è stato concluso fino al 21 marzo 2007. Le autorità norvegesi hanno spiegato che il prezzo di vendita non era stato soggetto a negoziati nel 2007 ma era stato concordato nel 2001.

Il valore della proprietà nel 2001 non è decisivo per determinare se con l'attuale transazione sia stato concesso un aiuto di Stato, dal momento che la vendita non è stata effettuata nel 2001 ma nel 2007. Mentre l'accordo d'opzione del 2001 ha conferito ad Asker Brygge il diritto di acquistare la proprietà nei successivi 10 anni, nel frattempo la proprietà è rimasta al Comune finché Asker Brygge non si è avvalsa del diritto di opzione. Quindi il momento rilevante perché l'Autorità possa valutare l'esistenza dell'aiuto di Stato è quello in cui la proprietà è stata venduta e trasferita a un nuovo proprietario nel 2007.

L'Autorità confronterà in appresso il prezzo di 8 727 462 NOK pagato nel 2007 da Asker Brygge al momento della vendita con il valore di mercato della proprietà.

Secondo la Guida dell'Autorità agli aiuti di Stato in materia di vendita di terreni, la vendita di terreni e fabbricati sulla base di una procedura di offerta incondizionata, sufficientemente pubblicizzata (simile ad una vendita all'asta) e aggiudicata al migliore o all'unico offerente, avviene per definizione al valore di mercato e non contiene pertanto aiuti di Stato. In alternativa, per escludere l'esistenza di aiuti quando la vendita di un terreno avviene senza una procedura di offerta incondizionata, è necessario che uno o più periti estimatori indipendenti svolgano una valutazione indipendente prima dei negoziati di vendita per stabilire il valore di mercato sulla base di indicatori di mercato e standard di valutazione generalmente accettati. Il perito estimatore deve svolgere la propria opera in modo indipendente, ossia le autorità pubbliche non devono avere il diritto di emettere ordini in merito al risultato della valutazione. Nel caso in questione, il Comune di Asker non ha organizzato una procedura di offerta incondizionata né ha richiesto la valutazione di un esperto indipendente prima di sottoscrivere l'accordo. L'esistenza di un aiuto di Stato quindi non può essere esclusa automaticamente.

Nella notifica, le autorità norvegesi hanno presentato tre stime del valore della proprietà in questione. Nessuna delle stime è stata effettuata prima della stipula dell'accordo d'opzione nel 2001, e il valore della proprietà è stato fissato successivamente.

La prima relazione, risalente al 30 giugno 2006, è stata effettuata da periti autorizzati di Verditakst AS, Takst Senteret e Agdestein <sup>(7)</sup>. Questa relazione ha stimato il valore del terreno nel 2001, anno in cui è stato concluso il contratto d'opzione, a 9,6 milioni di NOK, con una possibile variazione di  $\pm 15\%$ . Apparentemente si tratta di una stima molto approssimativa. I valutatori hanno semplicemente considerato il valore della proprietà sulla base dell'utilizzo consentito (soprattutto a fini di porto turistico) conformemente al regime normativo vigente

<sup>(7)</sup> Doc. n. 508884, allegato 9 alla notifica.

al momento della stima (che era lo stesso del 2001), e il valore per un uso alternativo che affiancasse al porto turistico iniziative edilizie e industriali, stimando il valore della proprietà quale valore medio di queste due alternative<sup>(8)</sup>. Tuttavia, come si è detto in precedenza, è il valore del terreno nel 2007, quando la proprietà è stata venduta e trasferita al nuovo proprietario, a essere rilevante per una valutazione dell'aiuto di Stato.

Le autorità norvegesi hanno allegato alla notifica altre due stime del valore che TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik avevano effettuato a nome del Comune. La prima relazione, datata 18 gennaio 2008<sup>(9)</sup>, ha stimato il valore di mercato del terreno nel 2007 a 26 milioni di NOK. Poiché il contratto tra il Comune e Asker Brygge è stato sottoscritto nel 2001, questo prezzo è stato scontato ai valori del 2001. Il valore scontato di 26 milioni di NOK del 2007, utilizzando un tasso del 5,5 % per 7,5 anni, corrisponde a 17 milioni di NOK del 2001.

Nella seconda relazione datata 16 giugno 2008<sup>(10)</sup>, TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik hanno stimato il valore di mercato del terreno nel 2007 a 12 milioni di NOK. Il valore scontato di 12 milioni di NOK del 2007, utilizzando lo stesso tasso di sconto utilizzato in precedenza (ossia il 5,5 % per 7,5 anni), corrisponde a 8 milioni di NOK del 2001. La discrepanza tra la due relazioni quindi è pari a 9 milioni di NOK per il valore della proprietà nel 2001 e a 14 milioni di NOK per il valore della proprietà nel 2007.

Le autorità norvegesi hanno spiegato che tale differenza si basa soprattutto sulla stima della riduzione di valore derivante da un obbligo supplementare imposto ad Asker Brygge per quanto riguarda l'uso di una parte della proprietà ad opera di Slependsen Båtförening AS<sup>(11)</sup>. L'accordo d'opzione del 2001 comprende una clausola in cui si afferma che una parte della proprietà viene affittata a Slependsen Båtförening come porto turistico per piccole imbarcazioni, e che Asker Brygge verserà una compensazione per il diritto a sfruttare un porto turistico per piccole imbarcazioni/compensazione che andrà a favore del Comune di Asker se la valorizzazione della proprietà inizia prima della scadenza del contratto di affitto. Il contratto di affitto è giunto a scadenza nel giugno 2009. Inoltre, alla clausola 3 dell'accordo d'opzione si afferma che Asker Brygge, insieme al Comune di Asker, raggiungerà una soluzione soddisfacente per le esigenze di Slependsen Båtförening nell'ambito dell'attività al momento dell'accordo.

Quando l'accordo d'opzione è stato stipulato nel 2001, Slependsen Båtförening versava un canone annuale di 19 500 NOK al Comune di Asker<sup>(12)</sup>. Benché fosse difficile definire le precise conseguenze economiche dell'obbligo per Asker Brygge al momento in cui è stato sottoscritto l'accordo d'opzione, Asker

Brygge e Slependsen Båtförening hanno firmato un accordo il 1° giugno 2006 in base al quale quest'ultima avrebbe dovuto pagare 850 000 NOK (cfr. clausola 2.4 dell'accordo)<sup>(13)</sup>. Sulla base delle spiegazioni fornite dalle autorità norvegesi, a partire dal gennaio 2008 la stima del valore si è basata su un'interpretazione errata di un accordo sottoscritto da Asker Brygge e Slependsen Båtförening dal momento che non teneva conto del diritto di quest'ultima di pagare soltanto 850 000 NOK per l'area in questione. I periti estimatori hanno interpretato la clausola contenuta nell'accordo d'opzione in modo da attribuire a Slependsen Båtförening il diritto di affittare o acquistare i posti barca al prezzo di mercato dopo la scadenza del contratto di affitto. Le autorità norvegesi tuttavia ritengono che si sarebbe dovuto tener conto dell'importo di 850 000 NOK, che rappresenta l'adempimento dell'obbligo nei confronti di Slependsen Båtförening, al momento di stimare il valore di mercato della proprietà per il 2001 e il 2007. Quindi il Comune di Asker ha invitato TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik a utilizzare, nella loro stima datata 16 giugno 2008, 850 000 NOK come base per la stima del valore dei 65 posti barca di Slependsen Båtförening. L'autorità ritiene che tale importo sia rilevante per la stima del valore della proprietà nel 2007, giacché era un'informazione nota in quel momento.

Inoltre, la stima del giugno 2008 prendeva in considerazione i rischi di inquinamento del terreno, come ha fatto notare lo stesso Comune<sup>(14)</sup>. Infine, la stima del giugno 2008 non comprendeva più il deposito per imbarcazioni sotto l'autostrada (E18) come ha ricordato il Comune<sup>(15)</sup>.

Asker Brygge ha contestato la validità delle stime. La sua obiezione principale è che le stime comprendono la possibilità di dragare la linea costiera per realizzare altri posti barca e costruire depositi di barche a terra. Secondo Asker Brygge nel 2001 non era prevedibile alcuna valorizzazione della proprietà, e l'amministrazione della viabilità pubblica aveva proibito altri dragaggi nella zona<sup>(16)</sup>.

L'Autorità fa notare che Asker Brygge non ha fornito alcun documento per dimostrare che le premesse fattuali della stima del giugno 2008 fossero errate. Inoltre l'Autorità osserva che il Comune non ha contestato la validità della stima del giugno 2008, che sembra ritenere piuttosto precisa<sup>(17)</sup>. Al contrario, nei suoi commenti all'Autorità, il Comune cita la stima per la parte in cui prende in considerazione il dragaggio (in rapporto alla valutazione dell'inquinamento del terreno) e tace sul fatto

<sup>(8)</sup> Doc. n. 508884, allegato 9 alla notifica, stima a pag. 15.

<sup>(9)</sup> Doc. n. 508884, allegato 5 alla notifica.

<sup>(10)</sup> Doc. n. 508884, allegato 3 alla notifica.

<sup>(11)</sup> Doc. n. 518079, lettera del Comune all'Autorità datata 11.5.2009, pagine 2–3.

<sup>(12)</sup> Questo importo è stato determinato sulla base di un accordo stipulato nel 1999 tra il Comune di Asker e Slependsen Båtförening. Allegato 8 alla lettera datata 11.5.2009, doc. n. 518079.

<sup>(13)</sup> L'accordo è valutato dallo studio legale Hjort, cfr. doc. n. 508884, allegato 7.

<sup>(14)</sup> Doc. n. 508884, cfr. allegato 3 alla notifica, stima a pagina 5, lettera del Comune ai valutatori datata 5.5.2008, allegato 8 alla notifica, e commenti del Comune nella lettera all'Autorità datata 29.1.2010 alle pagine 3–4, doc. n. 544706.

<sup>(15)</sup> Doc. n. 508884, cfr. allegato 3 alla notifica, stima alle pagine 4 e 7, lettera del Comune ai valutatori datata 5.5.2008, allegato 8 alla notifica, e commenti del Comune nella lettera all'Autorità datata 29.1.2010 a pagina 4 (punto 3.3, ultimo paragrafo), doc. n. 544706.

<sup>(16)</sup> Doc. n. 545173, commenti di Asker Brygge, punto 4.

<sup>(17)</sup> Doc. n. 544706, cfr. pagine 3–4, e doc. n. 518079, lettera del Comune all'Autorità in cui viene utilizzata la stima come base per illustrare i calcoli dell'importo di aiuti eventualmente concessi come si afferma nella notifica all'Autorità.

che il dragaggio non sarebbe stato possibile. L'Autorità quindi non ritiene che i documenti giustificativi forniti possano mettere in dubbio le premesse fattuali della valutazione del giugno 2008.

Le due relazioni di TBJ Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik hanno determinato il prezzo del terreno nel 2007. La prima relazione preparata nel gennaio 2008 stimava il valore del terreno a 26 milioni di NOK, cifra assai superiore al prezzo di 8,7 milioni di NOK pagato da Asker Brygge AS. L'ultima stima del valore (la più bassa), quella contenuta nella seconda relazione datata 16 giugno 2008<sup>(18)</sup>, stimava il valore di mercato del terreno nel 2007 a 12 milioni di NOK, ossia 3 272 538 NOK in più rispetto al prezzo effettivamente pagato. Contrariamente alla prima relazione, secondo le informazioni fornite dal Comune di Asker, la seconda relazione tiene conto delle informazioni più accurate che erano disponibili nel 2007, quando la cessione è stata portata a termine.

Asker Brygge ha chiesto che, nella misura in cui il valore del 2007 è rilevante, l'Autorità tenga conto del valore aggiunto derivante dal lavoro svolto da Asker Brygge nel periodo 2001–2007 e lo deduca. Tale lavoro consisteva nell'attività di ricerca effettuata da Asker Brygge nella proprietà<sup>(19)</sup>.

L'Autorità ritiene che non vi siano le basi per dedurre dal valore il lavoro svolto da Asker Brygge nel periodo 2001–2007. A tale proposito, l'Autorità osserva che le stime del valore del 2008 si basano sullo status normativo della proprietà vigente nel 2001 e nel 2007. Le norme erano rimaste immutate dal 1998, secondo la stima del valore del giugno 2008<sup>(20)</sup>. L'utilizzo atteso della proprietà era quindi un porto turistico e un deposito per imbarcazioni sia nel 2001 che nel 2007<sup>(21)</sup>. L'Autorità non ritiene che su tale stima abbia influito l'attività di ricerca svolta da Asker Brygge. Inoltre, la stima del giugno 2008 menziona il rischio di inquinamento nel terreno, ma aggiunge che i valutatori non hanno svolto alcuna ricerca più approfondita in materia<sup>(22)</sup>. Sembra quindi che, al momento di determinare il valore dell'appezzamento di terreno, i valutatori abbiano agito correttamente evitando di prendere in considerazione la ricerca svolta da Asker Brygge.

Come si è detto, la stima del giugno 2008 si basava sull'uso dell'area come porto turistico, conformemente alle norme vigenti. Sembra però che già nel 2001 Asker Brygge avesse individuato un potenziale nella valorizzazione della proprietà, un potenziale che normalmente corrisponderebbe al valore aggiunto. Il Comune, nella lettera ai valutatori dell'11 aprile 2008, sottolineava che questi ultimi avrebbero dovuto considerare la possibilità di procedere a una eventuale revisione delle norme (presumibilmente in vista di un utilizzo più redditizio). I valutatori tuttavia si sono rifiutati di prendere in considerazione tale possibilità, ritenendola una forma di speculazione. I valutatori

hanno inoltre affermato che la stima sarebbe stata assai diversa (ossia di gran lunga superiore) se la valutazione avesse previsto la possibilità di consentire attività edilizie e industriali nella proprietà<sup>(23)</sup>.

L'Autorità dubita che un investitore privato avrebbe tenuto conto della probabilità di regolamentare la proprietà per usi futuri diversi e più redditizi e che tali possibilità avrebbero generato un maggiore valore di mercato, ovvero (nettamente) superiore alla valutazione del giugno 2008. L'Autorità tuttavia ha preso nota delle particolari incertezze connesse all'uso futuro della proprietà in questione, tra cui l'inquinamento e i requisiti normativi connessi all'autostrada vicina alla proprietà. Di conseguenza, secondo l'Autorità la stima del giugno 2008, che non teneva conto di alcun potenziale di valorizzazione della proprietà che consentisse un uso diverso da quello esistente, è moderata ma precisa, se si pensa alle specifiche caratteristiche della proprietà oggetto della stima.

Per tali motivi, l'Autorità conclude che la vendita del terreno gbnr. 32/17 nel 2007 al prezzo di 8 727 462 NOK è stata effettuata a un prezzo inferiore a quello di mercato, fissato a 12 milioni di NOK dalla stima effettuata da un esperto indipendente nel giugno 2008, stima che era stata presentata dalle autorità norvegesi.

#### 1.1.4 Conclusioni sul principio dell'investitore operante in un'economia di mercato

Per i suddetti motivi, l'Autorità ritiene che il prezzo concordato nell'accordo d'opzione non corrispondesse al prezzo di mercato per tale accordo, che avrebbe dovuto riflettere il valore della proprietà al momento in cui è stato stipulato l'accordo combinato con il valore dell'opzione e al regime speciale concesso all'acquirente. Inoltre, l'Autorità ritiene che il prezzo effettivo concordato nell'accordo di vendita non corrispondesse al prezzo di mercato della proprietà al momento in cui è stato stipulato l'accordo di vendita. Quindi l'Autorità ha concluso che la vendita dell'appezzamento di terreno in oggetto gbnr. 32/17 ad Asker Brygge AS per il prezzo di vendita di 8 727 462 NOK non è stata effettuata conformemente al principio dell'investitore operante in un'economia di mercato.

#### 1.2 Risorse statali

Per qualificarsi come aiuto di Stato, la misura dev'essere concessa dallo Stato o attraverso risorse statali. Il concetto di Stato non si riferisce soltanto all'amministrazione centrale ma comprende tutti i livelli dell'amministrazione statale (compresi i Comuni) nonché le aziende pubbliche.

Dal momento che il Comune ha venduto il terreno al di sotto del prezzo di mercato, ha rinunciato a un reddito. In tali circostanze, Asker Brygge avrebbe dovuto pagare un prezzo maggiore per il terreno e quindi si è registrato un trasferimento di risorse da parte del Comune.

<sup>(18)</sup> Allegato 3 alla notifica.

<sup>(19)</sup> Doc. n. 545173, punto 3.

<sup>(20)</sup> Cfr. doc. n. 508884, allegato 3.

<sup>(21)</sup> Cfr. doc. n. 508884, allegato 3, stima del valore alle pagine 6–7.

<sup>(22)</sup> Cfr. doc. n. 508884, allegato 3, stima del valore a pagina 5.

<sup>(23)</sup> Cfr. doc. n. 508884, allegato 8, lettera del Comune a pagina 2, e lettera dei valutatori (non datata) a pagina 1.

Per i suddetti motivi, l'Autorità ritiene che, dal momento che la vendita non ha avuto luogo conformemente alle condizioni del mercato, vi sia stato ricorso a risorse statali ai sensi dell'articolo 61, paragrafo 1, dell'accordo SEE.

### 1.3 Favorire talune imprese o talune produzioni

In primo luogo la misura deve offrire ad Asker Brygge dei vantaggi che esentino l'impresa dagli oneri normalmente sostenuti dal suo bilancio. Dal momento che la transazione è stata effettuata a condizioni favorevoli, giacché Asker Brygge avrebbe dovuto pagare un prezzo più alto per la proprietà se la vendita del terreno si fosse svolta secondo il principio dell'investitore operante in un'economia di mercato, nonché pagare tassi di interesse di mercato per il prestito se avesse dovuto chiedere lo stesso importo a una banca, l'impresa è stata avvantaggiata ai sensi delle norme sugli aiuti di Stato.

Nella lettera datata 11 maggio 2009 <sup>(24)</sup>, il Comune ha illustrato il modo in cui ha calcolato il livello di eventuali aiuti stimati pari a 5,3 milioni di NOK nel modulo della notifica presentato all'Autorità, punto 5 <sup>(25)</sup>. La stima si basa sulla differenza tra la stima del valore del giugno 2008 <sup>(26)</sup> (che aveva determinato il valore del terreno nel 2007, quando l'accordo di vendita era stato sottoscritto) e l'importo della vendita, pari a circa 3,3 milioni di NOK. Inoltre il Comune ha aggiunto il vantaggio economico derivante dal rinvio del pagamento del rimanente 70 % del prezzo di vendita. Il Comune ha basato i suoi calcoli su un interesse del 7 % per un periodo di 4 anni e 9 mesi su un importo di 6 milioni di NOK, e ha riscontrato che il vantaggio massimo conferito dal prestito agevolato è pari a 2 milioni di NOK.

In secondo luogo, la misura dev'essere selettiva, in quanto destinata a favorire "talune imprese o talune produzioni". C'è soltanto un unico beneficiario possibile della misura oggetto della stima, ossia Asker Brygge. La misura quindi è selettiva.

### 1.4 Concorrenza falsata ed effetti sugli scambi tra le parti contraenti

Gli aiuti falsano necessariamente la concorrenza e influiscono sugli scambi tra le parti contraenti dell'accordo SEE.

Una misura di sostegno concessa dallo Stato rafforzerebbe la posizione di Asker Brygge nei confronti di altri concorrenti che operano anch'essi nel settore delle proprietà immobiliari e della valorizzazione della proprietà. Qualsiasi concessione di aiuti rafforza la posizione del beneficiario nei confronti dei suoi concorrenti e di conseguenza falsa la concorrenza ai sensi dell'articolo 61, paragrafo 1, dell'accordo SEE. Nella misura in cui l'impresa opera nei settori soggetti a scambi intra-SEE, sono soddisfatti i requisiti di cui all'articolo 61, paragrafo 1, dell'accordo SEE secondo i quali una misura si configura come un aiuto di Stato. L'attività di valorizzazione delle proprietà immo-

biliari è, sia in linea di principio che in pratica, aperta agli scambi intra-SEE. L'Autorità giunge quindi alla conclusione che gli aiuti minacciano di falsare la concorrenza e incidono sugli scambi e sono quindi in contrasto con le disposizioni dell'articolo 61, paragrafo 1, dell'accordo SEE.

### 1.5 Conclusioni

Per i suddetti motivi, l'Autorità ritiene che l'operazione relativa alla vendita dell'appezzamento di terreno gbnr 32/17 ad Asker Brygge, secondo quanto previsto dall'accordo d'opzione firmato nel 2001 e da successivi accordi, comporti la concessione di aiuti di Stato.

## 2. REQUISITI PROCEDURALI

Le autorità norvegesi hanno presentato una notifica della vendita il 13 febbraio 2009 (doc. n. 508884). Le autorità norvegesi hanno firmato l'accordo d'opzione che fissa le condizioni per l'acquisto dell'appezzamento di terreno nel 2001 e hanno eseguito la vendita il 21 marzo 2007 quando è stato concluso il contratto di vendita. La vendita quindi è stata eseguita prima che l'Autorità prendesse una decisione finale in merito alla sua validità. L'Autorità perciò ha concluso che le autorità norvegesi non hanno ottemperato agli obblighi previsti all'articolo 1, paragrafo 3, della parte I del protocollo 3.

## 3. COMPATIBILITÀ DEGLI AIUTI

Le misure di sostegno che rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 61, paragrafo 1, dell'accordo SEE sono generalmente incompatibili con il funzionamento dell'accordo SEE, a meno che esse beneficino della deroga prevista dall'articolo 61, paragrafi 2 o 3, dell'accordo SEE.

La deroga prevista dall'articolo 61, paragrafo 2, non è applicabile all'aiuto in questione, che non intende realizzare nessuno degli obiettivi elencati in quella disposizione. Neppure l'articolo 61, paragrafo 3, lettera a), o l'articolo 61, paragrafo 3, lettera b), dell'accordo SEE si applicano al caso in questione. Inoltre l'area in cui è ubicata la proprietà non può beneficiare di alcun aiuto regionale che rientri nell'ambito di applicazione dell'articolo 61, paragrafo 3, lettera c), dell'accordo SEE.

L'Autorità ritiene perciò che la transazione in corso di valutazione non possa essere giustificata in conformità delle disposizioni sugli aiuti di Stato dell'accordo SEE.

## 4. RECUPERO

A norma dell'articolo 14, parte II, protocollo 3 dell'accordo sull'Autorità di vigilanza e sulla Corte, in caso di aiuti illeciti ritenuti incompatibili l'Autorità, di regola, impone allo Stato EFTA interessato di recuperare l'aiuto presso il beneficiario.

L'Autorità è dell'avviso che nessuno dei principi generali precluda la restituzione dell'aiuto nel caso di specie. In base alla giurisprudenza consolidata, l'abolizione di un aiuto illecito mediante il recupero dello stesso rappresenta una conseguenza logica della constatazione del suo carattere illegittimo. Pertanto, il recupero degli aiuti di Stato concessi illegittimamente, finalizzato a ripristinare la situazione precedente, non può, in linea di

<sup>(24)</sup> Doc. n. 518079 alle pagine 1-2.

<sup>(25)</sup> Doc. n. 508884, allegato 1, modulo della notifica, punto 5.

<sup>(26)</sup> Secondo l'Autorità, delle tre stime, la valutazione del giugno 2008 che stimava il valore di mercato del terreno nel 2007 a 12 milioni di NOK offre la migliore indicazione del valore di mercato della proprietà nel 2007.



principio, essere considerato sproporzionato rispetto agli obiettivi dell'accordo SEE in materia di aiuti di Stato. Restituendo l'aiuto, il beneficiario perde il vantaggio di cui godeva sul mercato rispetto ai suoi concorrenti e viene ristabilita la situazione che esisteva prima del versamento dell'aiuto<sup>(27)</sup>. Salvo circostanze eccezionali, la restituzione dell'aiuto implica che, di regola, l'Autorità non supera i suoi limiti di discrezionalità, riconosciuti dalla giurisprudenza della Corte, se chiede allo Stato EFTA interessato di recuperare le somme concesse sotto forma di un aiuto illegittimo, poiché in tal modo essa si limita a ripristinare la situazione precedente<sup>(28)</sup>. Inoltre, considerando la natura obbligatoria del controllo sugli aiuti di Stato esercitato dall'Autorità in base al protocollo 3 dell'accordo sull'Autorità di vigilanza e sulla Corte, le imprese alle quali è stato concesso un aiuto non possono, in linea di principio, nutrire legittime aspettative circa la regolarità dell'aiuto, salvo che quest'ultimo sia stato concesso nel rispetto della procedura stabilita dalle disposizioni di tale protocollo<sup>(29)</sup>. Il caso in questione non presenta circostanze eccezionali tali da indurre i beneficiari a nutrire legittime aspettative.

In linea con l'articolo 14, paragrafo 2, della parte II del protocollo 3 dell'accordo sull'Autorità di vigilanza e sulla Corte e con gli articoli 9 e 11 della decisione 195/04/COL dell'Autorità, del 14 luglio 2004, il recupero degli aiuti illegittimamente concessi dovrebbe comprendere gli interessi composti.

## 5. CONCLUSIONI

L'Autorità ritiene che le autorità norvegesi abbiano dato illegittimamente attuazione all'aiuto in questione in violazione dell'articolo 1, paragrafo 3, della parte I del protocollo 3.

Le condizioni della vendita della proprietà ubicata a Nesøyveien 8, gn. 32 bnr. 17 ad Asker Brygge AS comporta un aiuto di Stato che – per le ragioni summenzionate – non è compatibile con il funzionamento dell'accordo SEE e dev'essere recuperato a partire dalla data dell'accordo di vendita firmato il 21 marzo 2007.

HA ADOTTATO LA PRESENTE DECISIONE:

### Articolo 1

La vendita dell'appezzamento di terreno ubicato a Nesøyveien 8, gn. 32 bnr. 17 dal Comune di Asker ad Asker Brygge AS

comporta un aiuto di Stato che non è compatibile con il funzionamento dell'accordo SEE ai sensi dell'articolo 61, paragrafo 1, dell'accordo SEE.

### Articolo 2

Le autorità norvegesi adottano tutte le misure necessarie per recuperare da Asker Brygge AS l'aiuto di cui all'articolo 1 illegittimamente messo a disposizione del beneficiario.

### Articolo 3

Il recupero viene effettuato senza indugio e in conformità con le procedure previste dalla legislazione nazionale, a condizione che esse consentano l'esecuzione effettiva ed immediata della decisione. L'aiuto da recuperare comprende gli interessi e gli interessi composti maturati a partire dalla data in cui esso è stato messo a disposizione di Asker Brygge AS fino alla data del recupero. Gli interessi vengono calcolati sulla base dell'articolo 9 della decisione n. 195/04/COL dell'Autorità di vigilanza EFTA.

### Articolo 4

La Norvegia informa l'Autorità dell'importo complessivo (capitale e interessi) da recuperare presso il beneficiario, nonché delle altre misure pianificate o adottate per recuperare l'aiuto, entro il 13 settembre 2011.

La Norvegia deve eseguire la decisione dell'Autorità e recuperare l'intero aiuto entro il 13 novembre 2011.

### Articolo 5

Il Regno di Norvegia è destinatario della presente decisione.

### Articolo 6

Il testo in lingua inglese della presente decisione è il solo facente fede.

Fatto a Bruxelles, il 13 luglio 2011

*Per l'Autorità di vigilanza EFTA*

Oda Helen SLETNES  
*Presidente*

Sverrir Haukur GUNNLAUGSSON  
*Membro del Collegio*

<sup>(27)</sup> Causa C-350/93 *Commissione/Italia* (Raccolta 1995., pag. I-699, punto 22).

<sup>(28)</sup> Causa C-75/97 *Belgio/Commissione* (Raccolta 1999, pag. I-3671, punto 66) e causa C-310/99 *Italia/Commissione* (Raccolta 2002, pag. I-2289, punto 99).

<sup>(29)</sup> Causa C-169/95 *Spagna/Commissione* (Raccolta 1997., pag. I-135, punto 51).