

SENTENZA DELLA CORTE (Prima Sezione)

16 dicembre 2010*

Nel procedimento C-239/09,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'art. 234 CE, dal Landgericht Berlino (Germania), con decisione 18 giugno 2009, pervenuta in cancelleria il 1° luglio 2009, nella causa

Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG

contro

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,

* Lingua processuale: il tedesco.

LA CORTE (Prima Sezione),

composta dal sig. A Tizzano (relatore), presidente di sezione, dai sigg. J.-J. Kasel, A. Borg Barthet, E. Levits e M. Safjan, giudici,

avvocato generale: sig. P. Cruz Villalón
cancelliere: sig. A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

— per la Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG, dall'avv. G. Korth, Rechtsanwalt;

— per la BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, dall'avv. C. von Donat, Rechtsanwalt;

— per il governo tedesco, dai sigg. M. Lumma e B. Klein, in qualità di agenti;

— per la Commissione delle Comunità europee, dai sigg. B. Stromsky e B. Martenczuk, in qualità di agenti,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza del 30 settembre 2010,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

- 1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'art. 87 CE.

- 2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra la Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG (in prosieguo: la «Seydaland») e la BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (in prosieguo: la «BVVG») riguardo ai metodi di calcolo utilizzati da quest'ultima per determinare il prezzo di vendita dei terreni agricoli.

Contesto normativo

Il diritto dell'Unione europea

Le norme sugli aiuti di Stato

- 3 Il titolo II, punto 1, primo comma, della comunicazione della Commissione 10 luglio 1997 relativa agli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità (GU C 209, pag. 3; in prosieguo: la «comunicazione») recita quanto segue:

«La vendita di terreni e fabbricati sulla base di una procedura di offerta aperta ed incondizionata, sufficientemente pubblicizzata (simile ad una vendita all'asta) ed aggiudicata al migliore o all'unico offerente, avviene per definizione al valore di mercato e non contiene pertanto aiuti di Stato. (...)».

- 4 Ai sensi del titolo II, punto 2, lett. a), primo comma, della comunicazione, qualora «le pubbliche autorità non intendano seguire la procedura di cui [al titolo II, punto 1]», solo «prima delle trattative in vista della vendita (...) una valutazione (...) da parte di uno o più periti estimatori indipendenti, per stabilire il valore di mercato sulla base di indicatori di mercato e di norme di valutazione generalmente riconosciuti» consentirebbe di escludere la presenza di elementi di aiuti di Stato.

5 A termini del titolo II, punto 2, lett. a), quinto comma, della comunicazione:

«Per “valore di mercato” s’intende il prezzo a cui i terreni e i fabbricati potrebbero essere venduti con contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza, alla data della valutazione, presumendosi che il bene formi oggetto di un’offerta pubblica sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano la vendita regolare e che un periodo normale, tenuto conto della natura del bene, sia disponibile per le trattative di vendita (...)».

6 Con la sua decisione 20 gennaio 1999, 1999/268/CE, relativa all’acquisto di terreni in virtù della legge tedesca sulle indennità compensative (GU L 107, pag. 21; in prosieguo: la «decisione 20 gennaio 1999»), la Commissione delle Comunità europee ha dichiarato parzialmente incompatibile con il mercato comune il regime di aiuti istituito da un programma della Repubblica federale di Germania inteso alla nuova privatizzazione dei terreni nel territorio dei nuovi Länder.

7 L’art. 2, secondo comma, di tale decisione così recitava:

«Gli aiuti (...) che superano il massimale d’intensità del 35 % per le superfici agricole situate in regioni non svantaggiate a norma del regolamento [(CE) del Consiglio 20 maggio 1997, n. 950, relativo al miglioramento dell’efficienza delle strutture agricole (GU L 142, pag. 1)], sono incompatibili con il mercato comune».

8 A seguito dell’esame delle modifiche introdotte in tale programma dalla Repubblica federale di Germania in esito alla decisione 20 gennaio 1999, la Commissione ha adottato la decisione 22 dicembre 1999 recante autorizzazione degli aiuti di Stato

sulla base degli articoli 87 e 88 (ex articoli 92 e 93) del trattato CE (GU 2000, C 46, pag. 2; in prosieguo: la «decisione 22 dicembre 1999»), comunicata alla Repubblica federale di Germania con lettera della Commissione 19 gennaio 2000, relativa al medesimo programma come modificato.

- 9 Quest'ultima decisione non ha sollevato obiezioni, in particolare, nei confronti della modifica del regime di cui è causa, quanto al criterio utilizzato per il calcolo del prezzo di vendita dei terreni agricoli. Secondo tale criterio, le autorità tedesche dovrebbero ormai fondarsi sul valore di mercato dei terreni messi in vendita, con un abbattimento del 35 %.

Le norme specifiche sugli aiuti in materia di politica agricola

- 10 Il regolamento n. 950/97 prevedeva, al suo art. 7, n. 2, quanto segue:

«Il valore totale dell'aiuto, espresso nella percentuale del volume degli investimenti, è limitato:

(...)

b) per le (...) zone [non svantaggiate]:

— al 35% per gli investimenti in beni immobili,

(...)».

¹¹ L'art. 12, n. 2, di tale regolamento così prevedeva:

«(Aiuti generalmente autorizzati) Gli Stati membri possono concedere aiuti agli investimenti per:

a) l'acquisto di terreni;

(...)».

¹² Successivamente, tale regolamento è stato abrogato e sostituito dal regolamento (CE) del Consiglio 17 maggio 1999, n. 1257, sul sostegno allo sviluppo rurale da parte del Fondo europeo agricolo di orientamento e di garanzia (FEAOG) e che modifica ed abroga taluni regolamenti (GU L 160, pag. 80), vigente a far data dal 3 luglio 1999. L'art. 7, secondo comma, di tale regolamento recita quanto segue:

«Il valore totale degli aiuti, espresso in percentuale del volume d'investimento che può beneficiare degli aiuti, è limitato al 40% al massimo (...)».

Il diritto nazionale

- 13 Al fine di adattare il regime della proprietà fondiaria agricola o silvicola dei nuovi Länder al sistema giuridico della Repubblica federale di Germania, quest'ultima ha adottato la Ausgleichleistungsgesetz (legge 27 settembre 1994 sulle indennità compensative, BGBl. I 1994, pag. 2624; in prosieguo: l'«AusglLeistG»). Detta legge includeva un programma di acquisizione di terreni, ulteriormente sviluppato attraverso la Flächenerwerbsverordnung (regolamento 20 dicembre 1995 sull'acquisizione di terreni, BGBl. I 1995, pag. 2072; in prosieguo: la «FlErwV»).
- 14 Al fine di conformarsi alla decisione 20 gennaio 1999, la Repubblica federale di Germania ha poi introdotto alcune modifiche sia nell'AusglLeistG sia nella FlErwV, modifiche alle quali si riferisce la decisione 22 dicembre 1999.
- 15 In tal modo, l'AusglLeistG ha modificato il valore di riferimento dei terreni agricoli che deve ormai calcolarsi applicando al valore di mercato una riduzione del 35% e non, come era inizialmente previsto, moltiplicando per tre talune unità di valore fissate nel 1935.
- 16 L'art. 5, n. 1, della FlErwV introduce un metodo di calcolo di tale valore di riferimento, basato non più sul valore di mercato dei terreni agricoli bensì su perizie realizzate da esperti immobiliari regionali. Tale disposizione è così formulata:

«Il valore di mercato delle superfici agricole ai sensi dell'art. 3, n. 7, (...), dell'AusglLeistG viene determinato in base alle indicazioni del regolamento per l'accertamento

di valore dei beni immobili 6 dicembre 1988 (...). Ove esistano valori di riferimento regionali per le superfici coltivabili e per i pascoli, il valore di acquisizione è determinato sulla base di questi. I valori di riferimento regionali sono pubblicati dal Ministero federale delle Finanze nella Gazzetta ufficiale federale [*Bundesanzeiger*]. L'acquirente o l'ente di privatizzazione possono richiedere una diversa valutazione del valore di mercato tramite perizia del comitato di valutazione competente istituito in loco ai sensi dell'art. 192 del codice dell'edilizia, sempreché esistano elementi concreti per ritenere che i valori stabiliti a livello regionale non siano idonei come base per l'accertamento del valore di acquisizione».

Causa principale e questione pregiudiziale

- ¹⁷ La Seydaland è una società che opera nel settore dell'industria agricola. La BVVG è una società interamente controllata dal Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (ente pubblico competente per gli incarichi specifici derivanti dall'unificazione della Germania), incaricato della privatizzazione dei terreni agricoli e silvicoli.
- ¹⁸ Dalla decisione di rinvio risulta che, con contratto 18 dicembre 2007, la BVVG ha venduto alla Seydaland terreni per uso agricolo. Il prezzo complessivo di vendita era pari a EUR 245 907,91, di cui EUR 210 810,18 corrispondevano ai terreni agricoli.
- ¹⁹ Sostenendo che il prezzo di vendita fosse eccessivo, la Seydaland chiedeva il rimborso di una parte del prezzo di vendita di tali terreni, adducendo che il prezzo di vendita di tali terreni calcolato sulla base dei valori di riferimento regionali era pari a soli EUR 146 850,24.

- 20 Non avendo la BVVG dato esito favorevole a tale domanda, la Seydaland ha adito il Landgericht Berlin con un ricorso inteso ad ottenere tale rimborso. A sostegno del ricorso, la Seydaland ha fatto valere che l'art. 2, punto 5, del contratto del 18 dicembre 2007 consente espressamente all'acquirente di assoggettare il prezzo di vendita e le modalità del suo calcolo ad una verifica, nonché di far valere in giudizio il diritto di adattamento di tale prezzo.
- 21 Secondo la Seydaland, infatti, la BVVG avrebbe dovuto calcolare il prezzo di vendita dei terreni in questione sulla base dei valori di riferimento regionali, o adire la commissione di esperti di cui all'art. 5, n. 1, della FlErwV. La Seydaland ha anche sostenuto che, in ogni caso, tale prezzo di vendita non può essere determinato sulla base della situazione attuale del mercato, come avrebbe fatto la BVVG.
- 22 Per contro, la BVVG ha fatto valere che non si doveva tenere conto dei valori di riferimento regionali per calcolare il prezzo di vendita dei terreni di cui trattasi, poiché, in generale, tali valori non riflettono la situazione attuale del mercato, ma piuttosto quella esistente uno o due anni prima. Così, fissare un prezzo basato su detti valori si risolverebbe nel concedere un aiuto contrario al diritto dell'Unione.
- 23 Al riguardo, la BVVG ha chiarito che il Ministero federale delle Finanze si era reso conto di tale scarto e, il 10 luglio 2007, le ha ingiunto di sottoporre i valori di riferimento regionali pubblicati nel *Bundesanzeiger* ad un esame approfondito, in quanto, qualora vi fosse stato uno scarto superiore al 20% rispetto al prezzo medio di vendita di beni comparabili, detti valori non potevano più essere presi come base per calcolare il valore di mercato dei terreni agricoli. Secondo il calcolo della convenuta nella causa principale, ciò si sarebbe verificato nel caso di specie.

- ²⁴ Tutto ciò premesso, il Landgericht Berlin, ritenendo che l'esito della controversia di cui era adito dipendesse dall'interpretazione del diritto dell'Unione, ha deciso di sospendere il procedimento e di sollevare dinanzi alla Corte la seguente questione pregiudiziale:

«Se l'art. 5, n. 1, seconda e terza frase, della FIErwV, adottata in applicazione dell'art. 4, n. 3, punto 1, dell'AusglLeistG, sia contrario all'art. 87 CE».

Sulla questione pregiudiziale

- ²⁵ Con la sua questione, il giudice del rinvio chiede alla Corte di valutare la compatibilità con l'art. 87 CE dell'art. 5, n. 1, della FIErwV.
- ²⁶ Al riguardo, occorre ricordare che, secondo costante giurisprudenza, il procedimento istituito dall'art. 267 TFUE si basa su una netta separazione delle funzioni tra i giudici nazionali e la Corte, ove quest'ultima è autorizzata a pronunciarsi soltanto sull'interpretazione o la validità degli atti dell'Unione considerati dal detto articolo, senza che le spetti di valutare l'interpretazione delle disposizioni del diritto nazionale (v., segnatamente, sentenze 18 gennaio 2007, causa C-220/05, Auroux e a., Racc. pag. I-385, punto 25, nonché 7 ottobre 2010, causa C-515/08, Dos Santos Palhota e a., Racc. pag. I-9133, punto 18).

- 27 Tuttavia, nella prospettiva di fornire al giudice nazionale una risposta utile che gli consenta di dirimere la controversia sottopostagli, spetta alla Corte, se necessario, riformulare le questioni che le sono sottoposte (sentenze 4 maggio 2006, causa C-286/05, Haug, Racc. pag. I-4121, punto 17, e 11 marzo 2008, causa C-420/06, Jager, Racc. pag. I-1315, punto 46).
- 28 Alla luce di tale giurisprudenza, occorre intendere la questione sollevata nel senso che il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l'art. 87 CE vada interpretato nel senso che osti ad una normativa nazionale che preveda metodi di calcolo per la determinazione del valore di terreni a uso agricolo e silvicolo messi in vendita da pubbliche autorità nel contesto di un piano di privatizzazione, come quelli previsti dall'art. 5, n. 1, secondo e terzo periodo, della FlErwV.
- 29 Inoltre, al fine di fornire al giudice nazionale una risposta utile, occorre considerare, come chiesto dal governo tedesco, che la questione si riferisce a detto art. 5, n. 1, complessivamente inteso, vale a dire, tenendo conto anche del primo e del quarto periodo di tale n. 1.
- 30 Precisato questo punto, va rammentato che, secondo giurisprudenza costante della Corte, la nozione di aiuto non comprende soltanto prestazioni positive, come sovvenzioni, prestiti o assunzione di partecipazioni al capitale delle imprese, ma anche interventi i quali, in varie forme, alleviano gli oneri che di regola gravano sul bilancio di un'impresa e che di conseguenza, senza essere sovvenzioni in senso stretto, hanno la stessa natura e producono identici effetti (v., in particolare, sentenze 19 settembre 2000, causa C-156/98, Germania/Commissione, Racc. pag. I-6857, punto 25; 1° luglio 2008, cause riunite C-341/06 P e C-342/06 P, Chronopost e La Poste/UFEX e a., Racc. pag. I-4777, punto 123, nonché 17 novembre 2009, causa C-169/08, Presidente del Consiglio dei Ministri, Racc. pag. I-10821, punto 56).

- 31 Pertanto, in linea di principio, non può escludersi che una vendita di terreni pubblici a un prezzo inferiore a quello di mercato possa costituire un aiuto di Stato.
- 32 Tuttavia, occorre parimenti rilevare che, nel contesto della politica agricola comune, non deve necessariamente essere considerata incompatibile con il Trattato CE qualsiasi vendita di terreni pubblici ad un prezzo inferiore a quello di mercato. Infatti, nell'ambito dell'ampio potere discrezionale di cui dispone in materia di politica agricola comune (sentenze 29 ottobre 1980, causa 139/79, Maizena/Consiglio, Racc. pag. 3393, punto 23, e 20 maggio 2010, causa C-365/08, Agrana Zucker, Racc. pag. I-4341, punto 30), il legislatore dell'Unione aveva emanato nuove norme specifiche in ordine alla concessione di aiuti nel settore della politica agricola, tra cui in particolare taluni aiuti agli investimenti nelle aziende agricole, mediante, inizialmente, il regolamento n. 950/97, applicabile *ratione temporis* ai fatti della controversia principale, successivamente abrogato dal regolamento n. 1257/1999.
- 33 In tal modo, in forza dell'art. 7, n. 2, lett. b), del regolamento n. 950/97, il valore totale dell'aiuto, espresso nella percentuale del volume degli investimenti ammissibili, era limitato al 35 % per gli investimenti in beni immobili, limite che è stato portato al 40 % nel contesto del regolamento n. 1257/1999.
- 34 Inoltre, quanto alla vendita di terreni o edifici da parte di un'autorità pubblica ad un'impresa o a un soggetto privato che eserciti un'attività economica, come l'agricoltura o la silvicoltura, occorre rilevare che la Corte ha affermato che una vendita siffatta può celare elementi di aiuto di Stato, segnatamente quando non sia effettuata al valore di mercato, vale a dire, al prezzo che un investitore privato, che agisce in

normali condizioni di concorrenza, avrebbe potuto fissare (v., in tal senso, sentenza 2 settembre 2010, causa C-290/07 P, Commissione/Scott, Racc. pag. I-7763, punto 68).

- ³⁵ Discende dalle suesposte considerazioni che, quando il diritto nazionale fissi regole di calcolo del valore di mercato dei terreni per la vendita da parte delle pubbliche autorità, l'applicazione di dette regole deve, ai fini della loro conformità con l'art. 87 CE, sfociare in ogni caso in un prezzo il più vicino possibile al valore di mercato. Atteso che quest'ultimo costituisce un'entità teorica, salvo per le vendite al miglior offerente, deve necessariamente tollerarsi un margine di variazione del prezzo ottenuto rispetto al prezzo teorico, come indica correttamente la Commissione al titolo II, punto 2, lett. b), della comunicazione.
- ³⁶ Quanto alla disposizione oggetto della causa principale, è giocoforza rilevare, anzitutto, che, contrariamente a quanto sostengono la Seydaland e il governo tedesco, la decisione 22 dicembre 1999 non ha dichiarato detta disposizione compatibile con l'art. 87 CE. Infatti, come rileva la Seydaland, da tale decisione risulta che la Commissione si è riferita alla disposizione in oggetto solo allo scopo di descrivere le modifiche apportate alla FIERwV rispetto al medesimo regime di aiuti, che aveva esaminato all'atto della decisione 20 gennaio 1999.
- ³⁷ Peraltro, l'art. 5, n. 1, della FIERwV non è stato esaminato, nella decisione 22 dicembre 1999, nel merito, atteso che la Commissione si è limitata ad analizzare l'intensità degli aiuti concessi dal piano di privatizzazione tedesco e gli aspetti che essa aveva ritenuto discriminatori nella decisione 20 gennaio 1999.

- 38 Occorre poi rilevare che il giudice del rinvio ritiene che solo la vendita al maggior offerente e la determinazione del prezzo da parte di un esperto siano idonei ai fini della determinazione del valore commerciale di un terreno e, pertanto, ritiene che i metodi previsti dall'art. 5, n. 1, secondo e quarto periodo, della FIErWV non consentano di determinare correttamente tale valore.
- 39 Al riguardo, occorre precisare che, se è certo che i metodi del maggior offerente e della perizia siano idonei ai fini di fornire prezzi corrispondenti ai valori reali del mercato, come rileva la Commissione al titolo II, punti 1 e 2, lett. a), della comunicazione, non è escluso che si possa egualmente conseguire il medesimo risultato con altri metodi.
- 40 Orbene, l'art. 5, n. 1, della FIErWV correttamente prende in considerazione alcuni di tali metodi.
- 41 In primo luogo, esso prevede un metodo di calcolo consistente nella fissazione del valore dei terreni agricoli rispetto ai valori di riferimento regionali. Il giudice del rinvio ritiene che tale metodo consentirebbe di fissare il valore commerciale dei terreni in vendita solo in modo impreciso, segnatamente in quanto non rifletterebbe l'aumento rilevante subito dai prezzi dei terreni agricoli nell'est della Germania a partire dall'anno 2007.
- 42 Al riguardo, il governo tedesco riconosce, nelle sue osservazioni scritte, che tale evoluzione dei prezzi di mercato si è ripercossa con un certo ritardo sui valori fondiari utilizzati nel contesto di tale procedura di valutazione. Inoltre, come indicano la BVVG e detto governo, occorre tener conto del fatto che, in linea di principio, detti valori sono aggiornati solo con frequenza biennale.

- 43 Ciò premesso, è giocoforza rilevare, come ha fatto l'avvocato generale al paragrafo 47 delle sue conclusioni, che, nel caso in cui il metodo basato sui valori di riferimento regionali non sia accompagnato da un meccanismo di attualizzazione che consenta un avvicinamento il più possibile preciso al valore commerciale del prezzo di vendita dei terreni, segnatamente in periodi di forti aumenti, tale metodo non è idoneo a riflettere la realtà dei prezzi del mercato in causa. Dal momento che detta valutazione richiede un'interpretazione del diritto nazionale, spetta al giudice del rinvio effettuarla.
- 44 È peraltro inconferente l'affermazione della Seydaland secondo cui il metodo basato sui valori di riferimento regionali, previsto dalla disposizione oggetto della causa principale, sfocerebbe in un prezzo compreso tra quello di mercato e quello risultante dall'abbattimento del 35 % corrispondente all'intensità dell'aiuto fissato dalla normativa nazionale conformemente al regolamento n. 950/97.
- 45 Tale affermazione, infatti, non tiene conto della circostanza che il calcolo del valore commerciale di un terreno o di un edificio costituisce la condizione previa e necessaria precedente all'applicazione, su tale valore, dell'indice dell'intensità dell'aiuto secondo le regole specifiche dell'Unione ricordate ai precedenti punti 32 e 33.
- 46 In secondo luogo, l'art. 5, n. 1, della FlErwV prevede un altro metodo consistente nella possibilità, qualora sussistano elementi concreti che indicano che i valori di riferimento regionali non costituiscono una base adeguata per stabilire il valore di un determinato bene immobile, che l'acquirente o l'ente di privatizzazione chiedano che un comitato di periti immobiliari esegua una perizia al fine di determinare detto valore ai sensi dell'art. 192 del codice dell'edilizia.
- 47 Quanto a quest'ultima disposizione, il governo tedesco ha indicato, rispondendo a un quesito scritto posto dalla Corte, che i periti di detto comitato si sono rivolti a un ufficio che prepara la perizia tenendo conto di diversi parametri pertinenti ai fini della

valutazione dei terreni, quali i valori fondiari di riferimento, i valori di riferimento dell'insieme dei prezzi, gli affitti, il tasso di interesse, i normali costi di costruzione e i fattori di adattamento al mercato.

- ⁴⁸ Al riguardo, per le ragioni esposte al precedente punto 43, occorre rilevare che solo un funzionamento di detto comitato di periti immobiliari che sfoci nella determinazione di un prezzo equivalente a quello di mercato sarà tale da soddisfare i criteri di compatibilità con le norme del Trattato in materia di aiuti di Stato.
- ⁴⁹ In terzo luogo, ancorché si possa affermare, al pari del governo tedesco, che l'art. 5, n. 1, della FIERwV prevede un terzo metodo di calcolo nel rinviare al regolamento per l'accertamento di valore dei beni immobili 6 dicembre 1988, occorre ricordare, da una parte, che spetta al giudice del rinvio determinare, nelle controversie di cui è investito, quale sia l'interpretazione corretta del diritto nazionale (sentenza 22 giugno 2010, cause riunite C-188/10 e C-189/10, Melki e Abdeli, Racc. pag. I-5667, punto 49).
- ⁵⁰ D'altra parte, il principio di interpretazione conforme al diritto nazionale, inerente al sistema del Trattato in quanto consente al giudice nazionale di assicurare, nel contesto delle sue competenze, la piena efficacia delle norme del diritto dell'Unione quando risolve la controversia ad esso sottoposta (v., in tal senso, sentenza 15 maggio 2003, causa C-160/01, Mau, Racc. pag. I-4791, punto 34), esige che il giudice nazionale prenda in considerazione tutto il diritto nazionale per valutare in quale misura esso possa essere applicato in modo tale da non addivenire ad un risultato in contrasto con il diritto dell'Unione (v., in tal senso, sentenze 25 febbraio 1999, causa C-131/97, Carbonari e a., Racc. pag. I-1103, punti 49 e 50, nonché 5 ottobre 2004, cause riunite da C-397/01 a C-403/01, Pfeiffer e a., Racc. pag. I-8835, punto 115).

- 51 Nella specie, spetta pertanto al giudice del rinvio esaminare se l'art. 5, n. 1, della FIERwV possa essere interpretato conformemente all'art. 87 CE, segnatamente alla luce di altre disposizioni nazionali eventualmente applicabili quali il regolamento per l'accertamento di valore dei beni immobili 6 dicembre 1988 e, come rileva la BVVG, eventualmente, l'art. 404, n. 2, del codice di procedura civile tedesco.
- 52 Peraltro, occorre ancora osservare che, quand'anche il giudice del rinvio fosse indotto a dichiarare la conformità con l'art. 87 CE dell'art. 5, n. 1, della FIERwV, non potrebbe escludersi che, in taluni casi, il metodo previsto da tale disposizione di diritto nazionale sfoci in un risultato che si discosta dal valore di mercato. In tal caso, in forza dell'obbligo di disapplicare una normativa nazionale in contrasto con il diritto dell'Unione, che incombe a tutti gli organi dello Stato, compresi i giudici nazionali e le autorità amministrative, detto giudice e le autorità amministrative cui è rimessa la sua applicazione sarebbero tenute a disapplicare detta disposizione nazionale (v., in tal senso, sentenze 22 giugno 1989, causa 103/88, Fratelli Costanzo, Racc. pag. 1839, punto 31, nonché 9 settembre 2003, causa C-198/01, CIF, Racc. pag. I-8055, punti 48 e 49).
- 53 A tal titolo, il giudice nazionale deve tener conto, segnatamente, del fatto che ciò implica, ove necessario, l'obbligo di adottare tutti i provvedimenti necessari per agevolare la piena efficacia del diritto dell'Unione (v., in tal senso, sentenze 13 luglio 1972, causa 48/71, Commissione/Italia, Racc. pag. 529, punto 7, e CIF, cit., punto 49).
- 54 La questione sollevata va pertanto risolta nel senso che l'art. 87 CE va interpretato nel senso che non osta ad una normativa nazionale che preveda metodi di calcolo per la determinazione del valore di terreni a uso agricolo e silvicolo messi in vendita da pubbliche autorità nel contesto di un piano di privatizzazione, come quelli previsti dall'art. 5, n. 1, della FIERwV, purché detti metodi prevedano l'attualizzazione dei

prezzi in caso di forti aumenti degli stessi, in modo tale che il prezzo effettivamente pagato dall'acquirente si avvicini il più possibile al valore commerciale di tali terreni.

Sulle spese

- 55 Nei confronti delle parti nella causa principale il presente procedimento costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Prima Sezione) dichiara:

L'art. 87 CE va interpretato nel senso che non osta ad una normativa nazionale che preveda metodi di calcolo per la determinazione del valore di terreni a uso agricolo e silvicolo messi in vendita da pubbliche autorità nel contesto di un piano di privatizzazione, come quelli previsti dall'art. 5, n. 1, del regolamento 20 dicembre 1995 sull'acquisizione di terreni (Flächenerwerbsverordnung), purché detti metodi prevedano l'attualizzazione dei prezzi in caso di forti aumenti degli stessi, in modo tale che il prezzo effettivamente pagato dall'acquirente si avvicini il più possibile al valore commerciale di tali terreni.

Firme