



Raccolta della giurisprudenza

SENTENZA DELLA CORTE (Ottava Sezione)

18 gennaio 2024*

«Rinvio pregiudiziale – Articolo 63 TFUE – Libera circolazione dei capitali – Restrizioni – Acquisti di terreni agricoli in uno Stato membro – Obbligo per l'acquirente di avere lo status di residente da più di cinque anni»

Nella causa C-562/22,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'articolo 267 TFUE, dal Rayonen sad Burgas (Tribunale distrettuale di Burgas, Bulgaria), con decisione del 15 agosto 2022, pervenuta in cancelleria il 25 agosto 2022, nel procedimento

JD

contro

OB,

LA CORTE (Ottava Sezione),

composta da N. Piçarra, presidente di sezione, M. Safjan (relatore) e M. Gavalec, giudici,

avvocato generale: N. Emiliou

cancelliere: A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

– per la Commissione europea, da M. Mataija, G. von Rintelen e I. Zaloguin, in qualità di agenti,

vista la decisione, adottata dopo aver sentito l'avvocato generale, di giudicare la causa senza conclusioni,

ha pronunciato la seguente

* Lingua processuale: il bulgaro.

Sentenza

- 1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione degli articoli 18, 49, 63 e 345 TFUE nonché dell'articolo 45 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea.
- 2 Questa domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra JD, cittadino austriaco, e OB, cittadino bulgaro, in merito a una domanda diretta a far dichiarare la nullità di alcuni contratti, in considerazione del loro carattere asseritamente fittizio, relativi all'acquisto di terreni agricoli in Bulgaria.

Contesto normativo

Diritto dell'Unione

- 3 L'articolo 1, paragrafo 1, della direttiva 88/361/CEE del Consiglio, del 24 giugno 1988, per l'attuazione dell'articolo [63 TFUE] (GU 1988, L 178, pag. 5), dispone quanto segue:
«Gli Stati membri sopprimono le restrizioni ai movimenti di capitali effettuati tra le persone residenti negli Stati membri, fatte salve le disposizioni che seguono. Per facilitare l'applicazione della presente direttiva i movimenti di capitali sono classificati in base alla nomenclatura riportata nell'allegato I».
- 4 Come risulta dal suo punto II, parte A, la nomenclatura di cui all'allegato I alla direttiva 88/361 prevede che i movimenti di capitali contemplati da quest'ultima comprendano gli «Investimenti immobiliari effettuati sul territorio nazionale da non residenti».
- 5 La parte di questa nomenclatura intitolata «Note esplicative» è così formulata:

«Ai sensi della presente nomenclatura e ai soli fini della [presente] direttiva si intende per:

(...)

Investimenti immobiliari

Gli acquisti di terreni con immobili e senza, nonché la costruzione di immobili da parte di privati a scopo di lucro o personale. Tale categoria comprende anche i diritti di usufrutto, le servitù fondiari e i diritti di superficie.

(...)».

Diritto bulgaro

- 6 L'articolo 3c dello zakon za sobstvenostta i polzvaneto na zemedelskite zemi (legge in materia di proprietà e uso dei terreni agricoli), nella versione applicabile alla controversia di cui al procedimento principale (in prosieguo: la «ZSPZZ»), prevede quanto segue:
«(1) Possono acquisire un diritto di proprietà su terreni agricoli le persone fisiche o giuridiche che risiedono o sono stabilite in Bulgaria da più di cinque anni.

(2) Le persone giuridiche registrate ai sensi del diritto bulgaro da meno di cinque anni possono acquisire un diritto di proprietà su terreni agricoli se i soci della società, i membri dell'associazione o i fondatori della società per azioni soddisfano i requisiti di cui al paragrafo 1.

(...)

(4) Il paragrafo 1 non si applica in caso di acquisto di un diritto di proprietà su terreni agricoli a titolo di successione legale».

Procedimento principale e questioni pregiudiziali

- 7 Negli anni 2004 e 2005, EF, cittadino bulgaro, padre e de cujus del convenuto nel procedimento principale, OB, ha proposto a JD, cittadino austriaco, di acquistare, insieme ad altre persone, una quota indivisa in tre particelle di terreni agricoli distinti situati in Bulgaria (in prosieguo: i «terreni agricoli di cui trattasi»).
- 8 JD ha dato seguito a tale proposta versando un importo pari a EUR 51 000, per l'acquisto delle quote indivise dei terreni agricoli di cui trattasi, e un altro pari a EUR 9 000, per le spese della compravendita. Nell'ambito di tale operazione EF ha informato JD che, a causa del divieto di acquistare diritti di proprietà su terreni agricoli situati in Bulgaria, allora applicabile ai sensi del diritto bulgaro agli stranieri, gli atti notarili relativi all'acquisto dei terreni agricoli di cui trattasi avrebbero dovuto menzionare il nome di EF quale acquirente per le quote indivise di JD, fermo restando che quest'ultimo ne sarebbe stato il vero acquirente. EF ha altresì dichiarato che tali quote indivise sarebbero state ufficialmente cedute a JD con rogito dopo l'abrogazione di tale divieto in diritto bulgaro.
- 9 La vendita dei terreni agricoli di cui trattasi ai diversi comproprietari è stata oggetto di tre contratti conclusi con rogiti nel corso del 2004 e del 2005; tali atti menzionavano il nome di EF quale acquirente delle quote indivise che dovevano spettare a JD.
- 10 Durante il 2006 EF ha redatto, relativamente a ciascuno dei terreni agricoli di cui trattasi, tre dichiarazioni giurate dinanzi a un notaio con le quali dichiarava che JD era il vero proprietario di tali quote indivise.
- 11 Il 3 aprile 2021 EF è deceduto, lasciando quale unico erede il figlio, OB.
- 12 Il ricorso proposto da JD dinanzi al Rayonen sad Burgas (Tribunale distrettuale di Burgas, Bulgaria), giudice del rinvio, mira a far constatare, da un lato, che egli è il vero proprietario di dette quote indivise e, dall'altro, la nullità dei tre contratti di vendita dei terreni agricoli di cui trattasi. A quest'ultimo riguardo, JD sostiene che tali contratti sarebbero fittizi, in quanto egli dovrebbe essere considerato il vero proprietario, ai sensi delle dichiarazioni giurate redatte da EF, che avrebbe agito solo in qualità di prestanome.
- 13 OB sostiene che le dichiarazioni fatte valere da JD non sarebbero idonee a dimostrare la qualità di prestanome di suo padre in quanto esse non sarebbero state firmate dalle due parti, vale a dire da JD ed EF.

- 14 Il giudice del rinvio rileva che, conformemente alla normativa bulgara attualmente in vigore, per l'esattezza l'articolo 3c della ZSPZZ, solo le persone fisiche e giuridiche che risiedono o sono stabilite in Bulgaria da più di cinque anni possono acquisire un diritto di proprietà su terreni agricoli situati nel territorio di tale Stato membro.
- 15 Esso precisa che, nella presente causa, deve pronunciarsi sul carattere fittizio, o meno, dei tre contratti di vendita conclusi da EF e, in caso di risposta in senso affermativo, se la convenzione dissimulata da questi tre contratti produrre i suoi effetti. A tal fine sarebbe necessario, conformemente alla normativa nazionale attualmente in vigore, verificare che le condizioni di validità della convenzione dissimulata siano soddisfatte; una di tali condizioni è che l'acquirente abbia il diritto di acquistare terreni agricoli in Bulgaria. Orbene, JD non soddisferebbe tale condizione, in quanto non soddisferebbe il requisito di residenza di cui all'articolo 3c della ZSPZZ.
- 16 In questo stesso contesto si dovrebbe decidere se l'articolo 3c della ZSPZZ violi il diritto dell'Unione costituendo una restrizione, in particolare, alla libertà di stabilimento e alla libera circolazione dei capitali, sancite, rispettivamente, dagli articoli 49 e 63 TFUE. La risposta a tale questione sarebbe tanto più rilevante dal momento che la Commissione europea avrebbe avviato un procedimento di infrazione nei confronti della Repubblica di Bulgaria, vertente proprio su tale disposizione del diritto bulgaro.
- 17 Su queste premesse, il Rayonen sad Burgas (Tribunale distrettuale di Burgas) ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:
- «1) Alla luce dell'articolo 19, paragrafo 3, lettera b), TUE e dell'articolo 267, primo comma, lettera b), e terzo comma, TFUE: se le disposizioni della Repubblica di Bulgaria, quale Stato membro dell'Unione [europea], oggetto del procedimento principale, secondo cui l'acquisto del diritto di proprietà su terreni agricoli in Bulgaria è subordinato alla condizione della residenza quinquennale nel territorio di detto Stato membro costituiscano una restrizione contraria agli articoli 18, 49, 63 e 345 TFUE.
- 2) In particolare, se la succitata condizione per l'acquisto del diritto di proprietà costituisca una misura sproporzionata, che lede in modo sostanziale il divieto di discriminazioni, sancito dall'articolo 18 TFUE, e i principi di libera circolazione dei capitali e di libertà di stabilimento all'interno dell'Unione, sanciti dagli articoli 49 e 63 TFUE nonché dall'articolo 45 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea».

Sulle questioni pregiudiziali

- 18 Con le sue questioni, che occorre esaminare congiuntamente, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se gli articoli 18, 49, 63 e 345 TFUE debbano essere interpretati nel senso che essi ostano alla normativa di uno Stato membro, in forza della quale l'acquisto di un diritto di proprietà su terreni agricoli situati nel suo territorio è subordinato alla condizione che l'acquirente abbia la qualità di residente da più di cinque anni.

Sulla competenza della Corte

- 19 Come risulta da una costante giurisprudenza, la Corte è competente a interpretare il diritto dell'Unione per quanto attiene alla sua applicazione in un nuovo Stato membro a decorrere dalla data di adesione di quest'ultimo all'Unione (sentenza del 6 marzo 2018, SEGRO e Horváth, C-52/16 e C-113/16, EU:C:2018:157, punto 39 e giurisprudenza ivi citata).
- 20 Nel caso di specie, occorre rilevare che i contratti di vendita relativi ai terreni agricoli di cui trattasi sono stati conclusi nel corso del 2004 e del 2005, ossia prima dell'adesione della Repubblica di Bulgaria all'Unione, avvenuta il 1° gennaio 2007. Sono altresì anteriori a tale adesione le dichiarazioni giurate redatte da EF nel corso del 2006.
- 21 Dalla domanda di pronuncia pregiudiziale risulta tuttavia che, a causa di quanto prescritto dalla normativa bulgara, il giudice del rinvio potrebbe essere indotto a valutare la validità della convenzione dissimulata alla luce della normativa nazionale in vigore alla data in cui è chiamato a statuire. Nel caso di specie, il giudice sarebbe indotto ad applicare l'articolo 3c della ZSPZZ, adottato nel corso del 2014. In una situazione del genere, i diritti di proprietà di JD potrebbero essere quindi riconosciuti da una norma giuridica introdotta dopo l'adesione della Repubblica di Bulgaria all'Unione.
- 22 Peraltro, dalla decisione di rinvio risulta che solo l'applicazione della normativa nazionale attualmente in vigore può procurare un diritto di proprietà a JD, dal momento che la normativa bulgara anteriore all'adozione di tale articolo 3c vietava a qualsiasi persona fisica e giuridica straniera di acquisire un diritto di proprietà su terreni agricoli bulgari.
- 23 Da quanto precede risulta che la questione sollevata dal giudice del rinvio verte sulla compatibilità con il diritto dell'Unione di una normativa nazionale, adottata da uno Stato membro dopo la data della sua adesione all'Unione, idonea a produrre effetti giuridici su contratti di vendita e dichiarazioni redatti prima di tale data.
- 24 Ciò premesso, la Corte è competente a rispondere alle questioni sollevate nella presente causa.

Nel merito

Sull'applicabilità dell'articolo 49 TFUE, relativo alla libertà di stabilimento, e/o dell'articolo 63 TFUE, relativo alla libera circolazione dei capitali, al procedimento principale

- 25 In via preliminare occorre ricordare che l'articolo 18 TFUE, invocato dal giudice del rinvio nelle sue questioni pregiudiziali, può essere applicato autonomamente solo nei casi disciplinati dal diritto dell'Unione per i quali il trattato FUE non stabilisca divieti specifici di discriminazione. Orbene, detto Trattato prevede una siffatta norma specifica nell'articolo 49 TFUE, nell'ambito della libertà di stabilimento, e nell'articolo 63 TFUE, nel settore rientrante nella libera circolazione dei capitali, cosicché non occorre esaminare la normativa nazionale di cui trattasi nel procedimento principale alla luce dell'articolo 18 TFUE (v., in tal senso, sentenze del 5 febbraio 2014, Hervis Sport- és Divatkereskedelmi, C-385/12, EU:C:2014:47, punti 25 e 26, nonché del 30 aprile 2020, Société Générale, C-565/18, EU:C:2020:318, punto 16).

- 26 Inoltre, per quanto riguarda l'articolo 345 TFUE, al quale fa altresì riferimento il giudice del rinvio nelle sue questioni pregiudiziali, esso esprime il principio della neutralità dei Trattati rispetto al regime di proprietà negli Stati membri. Tuttavia, tale articolo non produce l'effetto di sottrarre i regimi di proprietà esistenti negli Stati membri alle norme fondamentali del Trattato FUE. Pertanto, anche se detto articolo non mette in discussione la facoltà degli Stati membri di istituire un regime di acquisto della proprietà fondiaria che preveda misure specifiche per i negozi giuridici aventi ad oggetto terreni agricoli, un tale regime non sfugge, in particolare, alle norme sul divieto di discriminazioni né a quelle relative alla libertà di stabilimento e alla libera circolazione dei capitali (v., in tal senso, sentenza del 6 marzo 2018, SEGRO e Horváth, C-52/16 e C-113/16, EU:C:2018:157, punto 51 e giurisprudenza ivi citata).
- 27 Fatte queste precisazioni, le questioni pregiudiziali si riferiscono sia alla libertà di stabilimento, sancita dall'articolo 49 TFUE, sia alla libera circolazione dei capitali, garantita dall'articolo 63 TFUE. Occorre pertanto determinare le libertà di cui trattasi nel procedimento principale prendendo in considerazione, a tal fine, l'oggetto della normativa nazionale di cui trattasi in tale controversia (v., in tal senso, sentenza del 6 marzo 2018, SEGRO e Horváth, C-52/16 e C-113/16, EU:C:2018:157, punti 52 e 53 nonché giurisprudenza ivi citata).
- 28 Nel caso di specie, la normativa nazionale di cui trattasi nel procedimento principale, vale a dire l'articolo 3c della ZSPZZ, ha lo scopo di disciplinare, limitandolo, il diritto, per le persone fisiche e giuridiche non residenti, di acquistare terreni agricoli situati in territorio bulgaro. Orbene, occorre ricordare che, quando viene esercitato il diritto di acquistare, gestire e alienare beni immobili nel territorio di un altro Stato membro, quale complemento del diritto di stabilimento, esso genera movimenti di capitali (v., in tal senso, sentenza del 6 marzo 2018, SEGRO e Horváth, C-52/16 e C-113/16, EU:C:2018:157, punto 54 e giurisprudenza ivi citata).
- 29 Pertanto sebbene, nel caso di specie, l'articolo 3c della ZSPZZ sia, a priori, idoneo a incidere sulle due libertà fondamentali evocate dal giudice del rinvio, resta il fatto che, nel contesto che contraddistingue il procedimento principale, le eventuali restrizioni alla libertà di stabilimento risultanti da tale normativa nazionale costituirebbero una conseguenza inevitabile della restrizione alla libera circolazione dei capitali e non giustificano, pertanto, un esame autonomo di quest'ultima alla luce dell'articolo 49 TFUE (v., per analogia, sentenza del 6 marzo 2018, SEGRO e Horváth, C-52/16 e C-113/16, EU:C:2018:157, punto 55 nonché giurisprudenza citata).
- 30 Infatti i movimenti di capitali comprendono, in particolare, le operazioni mediante le quali soggetti non residenti effettuano investimenti immobiliari nel territorio di uno Stato membro, come risulta dalla nomenclatura dei movimenti di capitali di cui all'allegato I alla direttiva 88/361, nomenclatura che conserva il valore indicativo che le era proprio per definire la nozione di movimenti di capitali (sentenza del 6 marzo 2018, SEGRO e Horváth, C-52/16 e C-113/16, EU:C:2018:157, punto 56 e giurisprudenza ivi citata).
- 31 Orbene rientrano in tale nozione, segnatamente, gli investimenti immobiliari relativi all'acquisto di diritti di proprietà su terreni agricoli come dimostra, in particolare, la precisazione, contenuta nelle note esplicative di tale nomenclatura, secondo cui la categoria degli investimenti immobiliari coperti da quest'ultima include «gli acquisti di terreni con immobili e senza».
- 32 Nel caso di specie, dalla domanda di pronuncia pregiudiziale risulta che la controversia principale verte sulla questione dell'acquisto da parte di un non residente, ossia da parte di un cittadino austriaco, di diritti di proprietà su terreni agricoli situati nel territorio della Repubblica di Bulgaria.

- 33 Poiché tale situazione rientra nella libera circolazione dei capitali, ai sensi dell'articolo 63 TFUE, occorre esaminare la normativa nazionale di cui trattasi nel procedimento principale esclusivamente alla luce di tale libertà.

Sull'esistenza di una restrizione alla libera circolazione dei capitali

- 34 Secondo una giurisprudenza costante l'articolo 63, paragrafo 1, TFUE vieta, in via generale, le restrizioni ai movimenti di capitali tra gli Stati membri. Le misure vietate da tale disposizione, in quanto restrizioni ai movimenti di capitali, comprendono quelle che sono idonee a dissuadere i non residenti dall'effettuare investimenti in uno Stato membro o a dissuadere i residenti di questo Stato membro dall'effettuarne in altri Stati [sentenza del 29 aprile 2021, Veronsaajien oikeudenvälvontayksikkö (Rendimenti corrisposti da OICVM), C-480/19, EU:C:2021:334, punto 26 e giurisprudenza ivi citata].
- 35 Orbene è giocoforza constatare che, per il suo stesso oggetto, il requisito della residenza previsto all'articolo 3c della ZSPZZ costituisce un ostacolo alla libera circolazione dei capitali (v., per analogia, sentenza del 25 gennaio 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punto 25). Peraltro, tale normativa nazionale è idonea a dissuadere i non residenti dal fare investimenti in Bulgaria [v., per analogia, sentenza del 21 maggio 2019, Commissione/Ungheria (Usufrutti su terreni agricoli), C-235/17, EU:C:2019:432, punto 58 e giurisprudenza ivi citata].
- 36 Pertanto, detta normativa nazionale stabilisce una restrizione alla libera circolazione dei capitali garantita dall'articolo 63 TFUE.

Sulla giustificazione della restrizione alla libera circolazione dei capitali

- 37 Come risulta dalla giurisprudenza della Corte, una misura quale la normativa nazionale di cui trattasi nel procedimento principale, che restringe la libera circolazione dei capitali, può essere ammessa solo a condizione di essere giustificata da motivi imperativi di interesse generale e di rispettare il principio di proporzionalità, il che esige che essa sia idonea a garantire il conseguimento del legittimo obiettivo da essa perseguito e che non ecceda quanto necessario per il suo raggiungimento [v., in tal senso, sentenza del 21 maggio 2019, Commissione/Ungheria (Usufrutti su terreni agricoli), C-235/17, EU:C:2019:432, punto 59 e giurisprudenza ivi citata].
- 38 In tale contesto, va ricordato inoltre che una normativa nazionale è idonea a garantire la realizzazione dell'obiettivo invocato solo se risponde realmente all'intento di conseguirlo in modo coerente e sistematico [v., in tal senso, sentenza del 21 maggio 2019, Commissione/Ungheria (Usufrutti su terreni agricoli), C-235/17, EU:C:2019:432, punto 61 e giurisprudenza citata].
- 39 Nel caso di specie, per quanto riguarda gli obiettivi perseguiti dall'articolo 3c della ZSPZZ, la domanda di pronuncia pregiudiziale non contiene indicazioni precise al riguardo. A seguito di una richiesta di informazioni rivolta dalla Corte al giudice del rinvio, quest'ultimo ha spiegato che tale disposizione nazionale mira, introducendo restrizioni agli investimenti immobiliari nei terreni agricoli bulgari, a far sì che tali terreni agricoli rimangano utilizzati conformemente alla loro destinazione. Tale giudice ha precisato che le operazioni speculative relative a terreni agricoli di tal genere, nonché la vendita di questi ultimi ad investitori stranieri al fine di destinarli ad altri scopi, avrebbero comportato una riduzione significativa dei seminativi nonché una conseguente scomparsa dei grandi e piccoli produttori agricoli bulgari.

- 40 A tal riguardo occorre rilevare che, benché siffatti obiettivi presentino di per sé un carattere di interesse generale e possano giustificare restrizioni alla libera circolazione dei capitali (v., in tal senso, sentenza del 25 gennaio 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punto 28 e giurisprudenza ivi citata), resta il fatto che tali restrizioni devono essere appropriate e necessarie al conseguimento degli obiettivi menzionati nel punto precedente della presente sentenza.
- 41 Per quanto riguarda, in primo luogo, l'adeguatezza della normativa nazionale di cui trattasi nel procedimento principale, si deve osservare che essa comporta solo un obbligo di residenza e non è accompagnata da un obbligo di gestire personalmente il bene immobile. Una siffatta misura non risulta quindi idonea, di per sé, a garantire la realizzazione dell'asserito obiettivo volto a far sì che i terreni agricoli situati in territorio bulgaro rimangano utilizzati conformemente alla loro destinazione (v., per analogia, sentenza del 25 gennaio 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punto 30).
- 42 Per quanto concerne l'obiettivo volto ad evitare l'acquisto dei terreni agricoli a fini puramente speculativi, vero è che la normativa in discussione nel procedimento principale può produrre l'effetto di ridurre il numero di acquirenti potenziali di terreni agricoli, di modo che essa può ridurre la pressione fondiaria su questi ultimi. Tuttavia, il requisito della residenza, che tale disciplina prevede, non garantisce, in sé e per sé, che i terreni agricoli siano acquistati in vista di una gestione a fini agricoli o, quanto meno, non speculativi.
- 43 In secondo luogo, e in ogni caso, occorre ancora verificare se l'obbligo di residenza previsto dalla normativa nazionale costituisca una misura che non eccede quanto necessario per raggiungere gli obiettivi perseguiti da tale normativa.
- 44 In tale valutazione, occorre tener conto del fatto che detto obbligo restringe non soltanto la libera circolazione dei capitali ma anche il diritto dell'acquirente di scegliere liberamente la propria residenza, diritto che gli è purtuttavia riconosciuto dall'articolo 2, paragrafo 1, del protocollo n. 4 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, firmata a Roma il 4 novembre 1950 (v., per analogia, sentenza del 25 gennaio 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punto 35).
- 45 L'obbligo di residenza previsto dalla normativa nazionale di cui trattasi nel procedimento principale, pregiudicando così un diritto fondamentale garantito da tale convenzione, risulta pertanto particolarmente vincolante (sentenza del 25 gennaio 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punto 37). Di conseguenza occorre chiedersi se altri provvedimenti, meno lesivi della libera circolazione dei capitali rispetto a quelli previsti da tale normativa, avrebbero potuto essere adottati al fine di raggiungere gli obiettivi perseguiti da detta normativa.
- 46 Orbene, come rilevato dalla Commissione nelle sue osservazioni scritte, gli obiettivi perseguiti dalla normativa di cui trattasi nel procedimento principale, miranti, da un lato, a che i terreni agricoli rimangano utilizzati conformemente alla loro destinazione e, dall'altro, alla prevenzione dell'acquisto di tali terreni a fini speculativi, possono essere raggiunti mediante misure che istituiscano, in particolare, una tassazione più elevata delle operazioni di rivendita di terreni agricoli effettuate poco tempo dopo l'acquisto, o ancora il requisito di una durata minima significativa per i contratti di affitto di terreni agricoli (v., per analogia, sentenza del 25 gennaio 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punto 39). Può altresì costituire una misura meno lesiva della libera circolazione dei capitali l'istituzione di un diritto di prelazione a favore degli affittuari di terreni agricoli che consentirebbe, nell'ipotesi in cui questi ultimi non siano acquirenti, a persone fisiche o giuridiche la cui attività non rientri nel settore agricolo di

effettuarne l'acquisto con l'onere tuttavia, per queste ultime, di mantenere la destinazione agricola del bene in questione (v., in tal senso, sentenza del 23 settembre 2003, Ospelt e Schlössle Weissenberg, C-452/01, EU:C:2003:493, punto 52).

- 47 Dall'insieme di tali considerazioni risulta, alla luce degli elementi di cui dispone la Corte, che l'obbligo di residenza di cui all'articolo 3c della ZSPZZ risulta eccedere quanto necessario per conseguire gli obiettivi perseguiti da tale normativa nazionale.
- 48 Alla luce di tutto quanto precede, occorre rispondere alle questioni sollevate dichiarando che l'articolo 63 TFUE dev'essere interpretato nel senso che esso osta alla normativa di uno Stato membro, in forza della quale l'acquisto di un diritto di proprietà su terreni agricoli situati nel suo territorio è subordinato alla condizione che l'acquirente abbia la qualità di residente da più di cinque anni.

Sulle spese

- 49 Nei confronti delle parti nel procedimento principale la presente causa 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 (Ottava Sezione) dichiara:

L'articolo 63 TFUE dev'essere interpretato nel senso che esso osta alla normativa di uno Stato membro, in forza della quale l'acquisto di un diritto di proprietà su terreni agricoli situati nel suo territorio è subordinato alla condizione che l'acquirente abbia la qualità di residente da più di cinque anni.

Firme