



Raccolta della giurisprudenza

SENTENZA DELLA CORTE (Prima Sezione)

16 luglio 2015*

«Rinvio pregiudiziale — Aiuti di Stato — Articolo 107, paragrafo 1, TFUE — Vendita di terreni agricoli da parte di pubbliche autorità — Disposizione nazionale che consente alle autorità competenti di opporsi alla vendita di un terreno agricolo qualora il prezzo offerto sia considerato “fortemente sproporzionato” rispetto al valore di mercato — Vantaggio concesso a talune imprese o produzioni — Criterio dell’investitore privato — Determinazione del “valore di mercato”»

Nella causa C-39/14,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell’articolo 267 TFUE, dal Bundesgerichtshof (Germania), con decisione del 29 novembre 2013, pervenuta in cancelleria il 27 gennaio 2014, nel procedimento promosso da

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,

con l’intervento di:

Thomas Erbs,

Ursula Erbs,

Landkreis Jerichower Land,

LA CORTE (Prima Sezione),

composta da A. Tizzano (relatore), presidente di sezione, A. Borg Barthet, E. Levits, M. Berger e F. Biltgen, giudici,

avvocato generale: P. Cruz Villalón

cancelliere: M. Aleksejev, amministratore

vista la fase scritta del procedimento e in seguito all’udienza dell’11 dicembre 2014,

considerate le osservazioni presentate:

- per la BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, da C. von Donat, Rechtsanwalt;
- per T. e U. Erbs, da T. Rehmann, Rechtsanwalt;
- per il Landkreis Jerichower Land, da W. Sonderhoff, in qualità di agente;

* Lingua processuale: il tedesco.

— per il governo tedesco, da T. Henze e B. Beutler, in qualità di agenti;
— per la Commissione europea, da P.-J. Loewenthal e R. Sauer, in qualità di agenti,
sentite le conclusioni dell’avvocato generale, presentate all’udienza del 17 marzo 2015,
ha pronunciato la seguente

Sentenza

- 1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull’interpretazione dell’articolo 107, paragrafo 1, TFUE.
- 2 Tale domanda è stata presentata nell’ambito di una controversia tra la BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (in prosiegua: «BVVG») e il Landkreis Jerichower Land (circondario del Jerichower Land, Germania) in merito al diniego di quest’ultimo di autorizzare la vendita di un terreno agricolo al sig. e alla sig.ra Erbs (in prosiegua: i «coniugi Erbs»).

Contesto normativo

Diritto dell’Unione

- 3 Il titolo II, punto 1, primo comma, della comunicazione della Commissione, del 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 prosiegua: la «comunicazione»), è così formulato:

«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 Il titolo II, punto 2, lettera a), della comunicazione è del seguente tenore:

«Qualora le pubbliche autorità non intendano seguire la procedura di cui al [titolo II, punto 1], prima delle trattative in vista della vendita deve essere eseguita una valutazione indipendente, da parte di uno o più periti estimatori indipendenti, per stabilire il valore di mercato sulla base di indicatori di mercato e di norme di valutazione generalmente riconosciuti. (...)»

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 negoziare la vendita (...)».

Il diritto tedesco

- 5 L’articolo 1, paragrafo 1, del Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz) [legge recante misure per il miglioramento delle strutture agricole e per la tutela delle imprese agricole e silvicole (legge sulle transazioni fondiari)], del 28 luglio 1961 (BGBl. I, pag. 1091; in prosiegua: la «GrdstVG»), è del seguente tenore:

«(1) Le disposizioni della presente sezione si applicano ai terreni agricoli e silvicoli (...)».

6 L'articolo 2, paragrafo 1, della GrdstVG prevede quanto segue:

«La cessione di un terreno con atto negoziale e il relativo contratto avente ad oggetto tale cessione necessitano di autorizzazione. (...)».

7 L'articolo 4 della GrdstVG così dispone:

«L'autorizzazione non è necessaria quando:

1. Lo Stato federale o un Land sono parte nella cessione;

(...)».

8 L'articolo 9 della GrdstVG stabilisce quanto segue:

«(1) L'autorizzazione può essere rifiutata o subordinata a obblighi (articolo 10) o condizioni (articolo 11) in presenza di circostanze dalle quali risulti che:

1. la cessione comporta una ripartizione inadeguata di un fondo o del suolo, oppure

2. la cessione determina una riduzione o una ripartizione antieconomica della superficie del fondo, o di una pluralità di terreni, collegati tra loro per motivi territoriali o economici e appartenenti al cedente, oppure

3. il corrispettivo è fortemente sproporzionato rispetto al valore del fondo.

(...)

(4) Se il terreno viene ceduto per usi diversi da quello agricolo o silvicolo, l'autorizzazione non può essere negata a titolo del paragrafo 1, punto 3.

(...)».

Procedimento principale e questione pregiudiziale

9 Dalla decisione di rinvio emerge che la BVVG è una persona giuridica di diritto privato le cui quote societarie sono detenute dalla Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (ente federale per l'esecuzione di compiti specifici derivanti dall'unificazione della Germania). Una delle missioni che la legge affida alla BVVG è quella di attuare la privatizzazione dei terreni e dei fabbricati appartenenti allo Stato e utilizzati a fini agricoli o silvicoli. In tale contesto, essa agisce in qualità di proprietario di diritto civile, a nome proprio, ma per conto della Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben.

10 A seguito di una gara pubblica nell'ambito della quale hanno presentato l'offerta più alta, i coniugi Erbs, in data 31 marzo 2008, hanno stipulato dinanzi a un notaio un «contratto di vendita e di cessione» avente ad oggetto l'acquisto dal BVVG di un terreno agricolo di circa 2,6 ettari, al prezzo di EUR 29 000 (in prosieguo: il «terreno di cui trattasi»).

11 Con decisione del 5 giugno 2008, il Landkreis Jerichower Land, in qualità di autorità locale competente ad autorizzare una simile vendita e l'atto ad essa afferente, ha negato, in applicazione dell'articolo 9, paragrafo 1, punto 3, della GrdstVG, l'approvazione di tale transazione con la motivazione che il prezzo concordato era fortemente sproporzionato rispetto al valore di mercato del terreno di cui trattasi.

- 12 Emerge infatti dalla giurisprudenza nazionale in materia che una sproporzione siffatta ricorre nel caso in cui il prezzo di vendita superi di oltre il 50% il «valore commerciale agricolo del terreno» considerato. Tale valore corrisponde al prezzo pagato, per terreni dello stesso tipo e nella stessa situazione, all'epoca della conclusione del contratto, nell'ambito di una transazione negoziale tra due agricoltori. Anche le cessioni a soggetti non agricoltori sono prese in considerazione ai fini della determinazione del suddetto valore, se avvengono ai fini di un ulteriore uso agricolo del terreno.
- 13 La BVVG e i coniugi Erbs hanno presentato ricorso avverso tale decisione del Landkreis Jerichower Land dinanzi all'Amtsgericht – Landwirtschaftsgericht (tribunale di primo grado – sezione controversie agrarie), che ha respinto la loro domanda sulla base di una stima del valore commerciale del terreno di cui trattasi ottenuta da un collegio peritale.
- 14 Chiamato a pronunciarsi su un ricorso avverso tale decisione, il giudice d'appello ha disposto una seconda perizia, la quale ha concluso che il valore commerciale agricolo del terreno di cui trattasi ammontava a EUR 14 168,61 se nel confronto venivano incluse altre vendite di terreni realizzate dalla BVVG nella regione, oppure a EUR 13 648,19 se si escludevano queste stesse vendite dal confronto. Esso ha quindi confermato che il prezzo di EUR 29 000 offerto dai coniugi Erbs superava di oltre il 50% il valore commerciale del terreno di cui trattasi ed era, di conseguenza, «fortemente sproporzionato» ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, punto 3, della GrdstVG.
- 15 Detto giudice ha inoltre rilevato che autorizzare una vendita a un tale prezzo ad agricoltori non professionisti, quali i coniugi Erbs, avrebbe effetti pregiudizievoli sulle aziende agricole, poiché, se i prezzi dei terreni agricoli ancora disponibili divenissero eccessivi, gli agricoltori non sarebbero più in grado di acquistare un terreno di cui abbiano bisogno per espandere la propria impresa. Secondo il giudice d'appello, l'autorizzazione alla vendita di un terreno agricolo può tuttavia essere negata soltanto in presenza di un agricoltore disposto ad acquistare detto terreno. Detto giudice, avendo riscontrato che almeno un altro agricoltore professionista – che pure non aveva partecipato alla gara pubblica – sarebbe stato disposto ad acquistare il terreno di cui trattasi a un prezzo fino al 50% superiore al suo valore commerciale agricolo, ha respinto il ricorso della BVVG e dei coniugi Erbs.
- 16 La BVVG ha proposto ricorso per cassazione dinanzi al Bundesgerichtshof (Corte federale di giustizia). Il giudice del rinvio si domanda se la vendita di un bene fondiario pubblico da parte di tale società a un prezzo inferiore a quello definito in una gara pubblica determini un vantaggio per l'acquirente e, in caso affermativo, se un simile vantaggio possa essere giustificato dalla finalità dell'articolo 9, paragrafo 1, punto 3, della GrdstVG, ossia la salvaguardia degli interessi delle aziende agricole. Tale giudice, inoltre, si interroga sulla questione relativa all'esistenza di un contrasto tra il diniego alla vendita al prezzo definito in una gara pubblica e l'articolo 107, paragrafo 1, TFUE, in considerazione del fatto che, al momento in cui interviene un diniego siffatto, non è stato ancora deciso a chi sarà venduto il terreno interessato.
- 17 Alla luce di tali considerazioni, il Bundesgerichtshof ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte la seguente questione pregiudiziale:

«Se l'articolo 107, paragrafo 1, TFUE osti a una normativa nazionale quale l'articolo 9, paragrafo 1, punto 3, del GrdstVG, che, in definitiva, a scopo di miglioramento della struttura agraria, vieta a un ente da considerare emanazione dello Stato, quale la BVVG, di attribuire un terreno agricolo al miglior offerente nell'ambito di una gara pubblica, se l'offerta più alta è fortemente sproporzionata rispetto al valore del fondo».

Sulla questione pregiudiziale

- 18 Con la sua questione pregiudiziale, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se una norma di diritto nazionale come quella di cui al procedimento principale costituisca un aiuto incompatibile con il mercato interno ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE.
- 19 Tenuto conto della formulazione della questione, occorre ricordare, in via preliminare, che la Corte non è competente a statuire sulla compatibilità di una misura nazionale con il diritto dell'Unione. Essa non può neppure pronunciarsi sulla compatibilità di un aiuto di Stato o di un regime di aiuti con il mercato interno, dato che la valutazione di tale compatibilità rientra nella competenza esclusiva della Commissione europea, che opera sotto il controllo del giudice dell'Unione (sentenza Fallimento Traghetti del Mediterraneo, C-140/09, EU:C:2010:335, punto 22 e giurisprudenza ivi citata).
- 20 Tuttavia, la Corte è competente a fornire al giudice del rinvio tutti gli elementi di interpretazione attinenti al diritto dell'Unione che possano consentirgli di pronunciarsi sulla compatibilità di una misura nazionale con tale diritto, ai fini della soluzione della controversia portata alla sua cognizione. In materia di aiuti statali, la Corte può, in particolare, fornire al giudice del rinvio gli elementi di interpretazione che gli consentano di stabilire se una misura nazionale possa essere qualificata come «aiuto di Stato», ai sensi del diritto dell'Unione (sentenza Fallimento Traghetti del Mediterraneo, C-140/09, EU:C:2010:335, punto 24 e giurisprudenza ivi citata).
- 21 Di conseguenza, la questione posta deve essere compresa come volta a chiedere se l'articolo 107, paragrafo 1, TFUE debba essere interpretato nel senso che una norma di diritto nazionale che, per garantire la salvaguardia degli interessi delle aziende agricole, vieta a un'emanazione dello Stato di vendere, nell'ambito di una gara pubblica, un terreno agricolo al miglior offerente qualora l'autorità locale competente ritenga che l'offerta di quest'ultimo sia fortemente sproporzionata rispetto al valore stimato di detto terreno possa essere qualificata come «aiuto di Stato».
- 22 Per rispondere a tale questione, si deve ricordare che, ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE, salvo deroghe contemplate dai Trattati, sono incompatibili con il mercato interno, nella misura in cui incidano sugli scambi tra Stati membri, gli aiuti concessi dagli Stati, ovvero mediante risorse statali, sotto qualsiasi forma che, favorendo talune imprese o talune produzioni, falsino o minaccino di falsare la concorrenza.
- 23 Secondo costante giurisprudenza della Corte, la qualificazione come «aiuto», ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE, richiede la sussistenza di tutti i presupposti menzionati in tale disposizione (sentenza Banco Privado Português e Massa Insolvente do Banco Privado Português, C-667/13, EU:C:2015:151, punto 45 e giurisprudenza ivi citata).
- 24 È quindi pacifico che, affinché una misura nazionale possa essere qualificata come «aiuto di Stato» ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE, in primo luogo, deve trattarsi di un intervento dello Stato ovvero effettuato mediante risorse statali, in secondo luogo, tale intervento deve essere idoneo a incidere sugli scambi tra gli Stati membri, in terzo luogo, deve concedere un vantaggio selettivo al suo beneficiario e, in quarto luogo, deve falsare o minacciare di falsare la concorrenza (sentenza Trapeza Eurobank Ergasias, C-690/13, EU:C:2015:235, punto 17 e giurisprudenza ivi citata).
- 25 Nel procedimento principale, anche se il giudice del rinvio ritiene, in sostanza, che l'articolo 9, paragrafo 1, punto 3, della GrdstVG soddisfi il primo, il secondo e il quarto presupposto richiamati al punto precedente, esso nutre tuttavia dubbi quanto all'interpretazione e all'applicazione del terzo presupposto, in base al quale la misura considerata deve concedere un vantaggio selettivo al suo beneficiario.

- 26 Si deve in proposito rammentare che, secondo giurisprudenza costante della Corte, la nozione di aiuto può comprendere non solo 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 (sentenza *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, C-239/09, EU:C:2010:778, punto 30 e giurisprudenza ivi citata). A tale riguardo, ai fini dell'accertamento dell'esistenza di un aiuto di Stato, dev'essere dimostrato un nesso sufficientemente diretto tra, da un lato, il vantaggio accordato al beneficiario e, dall'altro, una riduzione del bilancio statale o un rischio economico sufficientemente concreto di oneri gravanti sul medesimo (v., in tal senso, sentenza *Bouygues e Bouygues Télécom/Commissione e a. e Commissione/Francia e a.*, C-399/10 P e C-401/10 P, EU:C:2013:175, punto 109).
- 27 Come già dichiarato dalla Corte, non può pertanto escludersi, in linea di principio, che una vendita di terreni pubblici a un prezzo inferiore a quello di mercato possa costituire un aiuto di Stato (sentenza *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, C-239/09, EU:C:2010:778, punto 31).
- 28 Una simile vendita, infatti, è idonea a concedere all'acquirente, nella sua qualità di beneficiario, un vantaggio che determina, in sostanza, una riduzione del bilancio statale consistente nella rinuncia, da parte dello Stato, alla differenza tra il valore commerciale del terreno e il prezzo inferiore pagato da detto acquirente.
- 29 In particolare, quanto alla vendita di terreni o fabbricati da parte di pubbliche autorità ad un'impresa o a un soggetto privato che eserciti un'attività economica, come l'agricoltura o la silvicoltura, la Corte ha precisato che una vendita siffatta può celare elementi di aiuto di Stato, segnatamente quando non sia effettuata al valore di mercato, ossia al prezzo che un investitore privato, che agisce in normali condizioni di concorrenza, avrebbe potuto fissare (sentenza *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, C-239/09, EU:C:2010:778, punto 34 e giurisprudenza ivi citata).
- 30 Ne consegue che, quando il diritto nazionale fissa regole di calcolo per la stima del valore di mercato dei terreni in vista della loro vendita da parte delle pubbliche autorità, l'applicazione di dette regole, per essere conforme all'articolo 107 TFUE, deve sfociare in ogni caso in un prezzo il più vicino possibile al valore di mercato (v., in tal senso, sentenza *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, C-239/09, EU:C:2010:778, punto 35).
- 31 Orbene, esistono vari metodi idonei a fornire prezzi corrispondenti al valore di mercato. Tra tali metodi rientrano le vendite al miglior offerente e la perizia, menzionate al titolo II, punti 1 e 2, della comunicazione. Inoltre, non è escluso che anche altri metodi possano consentire di ottenere lo stesso risultato (v., in tal senso, sentenza *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, C-239/09, EU:C:2010:778, punti 35 e 39).
- 32 Per quanto riguarda, in particolare, il metodo della vendita al miglior offerente, la Corte ha già dichiarato, nell'ambito di una causa riguardante la vendita, da parte di una pubblica autorità, di un'impresa che le apparteneva, che, quando un'autorità siffatta procede a una gara aperta, trasparente e non condizionata, si può presumere che il prezzo di mercato corrisponda all'offerta più elevata, fermo restando che deve accertarsi, in primo luogo, che tale offerta abbia valore di impegno e sia credibile e, in secondo luogo, che non sia giustificata la presa in considerazione di fattori economici diversi dal prezzo (sentenza *Land Burgenland e a./Commissione*, C-214/12 P, C-215/12 P e C-223/12 P, EU:C:2013:682, punto 94).
- 33 In simili circostanze, la Corte ha del resto precisato che non sarebbe necessario ricorrere, ai fini della verifica del prezzo di mercato, ad altri strumenti, come perizie indipendenti (v., in tal senso, sentenza *Land Burgenland e a./Commissione*, C-214/12 P, C-215/12 P e C-223/12 P, EU:C:2013:682, punto 95).

- 34 Orbene, occorre rilevare che, in applicazione della norma nazionale discussa nel procedimento principale, l'autorità locale competente può, a seguito di una gara pubblica, negare l'autorizzazione alla vendita al miglior offerente di un terreno agricolo appartenente allo Stato, qualora ritenga che il prezzo proposto sia fortemente sproporzionato rispetto al valore del terreno.
- 35 Come ricordato al punto 12 della presente sentenza, una sproporzione siffatta ricorre, secondo la giurisprudenza nazionale, nel caso in cui il prezzo di vendita superi di oltre il 50% il «valore commerciale agricolo del terreno» considerato, valutato rispetto al prezzo pagato per terreni dello stesso tipo e nella stessa situazione all'epoca della conclusione del contratto, nell'ambito di una transazione negoziale all'interno del settore agricolo. Nell'ambito di tale valutazione, anche le cessioni a soggetti non agricoltori sono prese in considerazione ai fini della determinazione del suddetto valore, se avvengono ai fini di un ulteriore uso agricolo del terreno.
- 36 Pertanto, l'applicazione dell'articolo 9, paragrafo 1, punto 3, della GrdstVG può pregiudicare la realizzazione degli obiettivi di una gara pubblica, in quanto conduce a escludere l'offerta più elevata che, tuttavia, si può presumere corrispondente al prezzo di mercato del terreno in questione, come già affermato al punto 32 della presente sentenza.
- 37 Inoltre, dal momento che consente a un terzo, che eventualmente non abbia neppure partecipato alla gara, di acquistare, a seguito del diniego opposto dall'autorità locale competente, lo stesso terreno a un prezzo inferiore a quello proposto nell'ambito di detta gara, la norma sancita all'articolo 9, paragrafo 1, punto 3, della GrdstVG può ricadere nella nozione di «aiuto di Stato», ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE.
- 38 Infatti, l'applicazione di una simile misura porta alla concessione di un vantaggio al terzo acquirente, nella sua qualità di beneficiario, per l'effetto di una riduzione del bilancio statale consistente nella rinuncia, da parte dello Stato, alla differenza tra il valore del terreno, come valutato dalle autorità locali competenti, e il prezzo più elevato proposto dal miglior offerente nell'ambito della gara pubblica.
- 39 Ciò detto, non si può escludere che, in particolari circostanze, il metodo della vendita al miglior offerente non consenta di giungere a un prezzo corrispondente al valore di mercato del bene in questione e che, di conseguenza, risulti giustificata la considerazione di fattori diversi dal prezzo.
- 40 Ciò potrebbe avvenire in particolare qualora, come rilevato dall'avvocato generale al paragrafo 71 delle sue conclusioni, l'offerta più elevata si riveli nettamente superiore, a causa della sua natura manifestamente speculativa, sia a qualunque altro prezzo proposto nell'ambito della gara sia al valore commerciale stimato del bene.
- 41 In un caso del genere, infatti, il metodo della vendita al miglior offerente non sarebbe idoneo a riflettere il valore di mercato del terreno di cui trattasi.
- 42 Di conseguenza, una norma di diritto nazionale che consente all'autorità nazionale competente, in tali circostanze, di escludere un'offerta che, a suo giudizio, presenta carattere sproporzionato e di negare, per tale motivo, l'autorizzazione alla vendita del terreno agricolo oggetto di detta offerta non può essere qualificata come «aiuto di Stato», purché la sua applicazione permetta di giungere a un prezzo che risulti, conformemente alla giurisprudenza richiamata al punto 30 della presente sentenza, il più vicino possibile al valore di mercato del terreno di cui trattasi.
- 43 Nel caso di specie, come rilevato dall'avvocato generale al paragrafo 65 delle sue conclusioni, la Corte non dispone di tutte le informazioni relative al metodo seguito dalle autorità locali competenti o dai periti designati dai giudici nazionali per stimare il prezzo dei terreni nell'ambito dell'attuazione dell'articolo 9, paragrafo 1, punto 3, della GrdstVG.

- 44 In particolare, gli atti presentati alla Corte non consentono di identificare né gli indicatori di mercato né le norme di valutazione sulla base dei quali viene calcolato il valore di mercato effettivo di un terreno agricolo.
- 45 Di conseguenza, la Corte non è in grado di stabilire se l'applicazione della norma nazionale di cui al procedimento principale consenta effettivamente di giungere, come richiesto dalla giurisprudenza richiamata al punto 30 della presente sentenza, a un prezzo il più possibile corrispondente al valore di mercato del terreno di cui trattasi.
- 46 Spetta quindi al giudice del rinvio compiere una simile valutazione nel procedimento principale.
- 47 Nell'ambito di tale analisi, egli dovrà in particolare sincerarsi del fatto che il metodo di stima del valore dei terreni agricoli sia accompagnato da un meccanismo di attualizzazione che tenga conto dell'evoluzione dei prezzi di mercato, di modo che la stima fornita corrisponda il più precisamente possibile al valore commerciale attuale di tali terreni (v., in tal senso, sentenza Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punto 43).
- 48 Inoltre, è alla luce di tutte le circostanze oggetto del procedimento principale e, in particolare, delle modalità di svolgimento della gara discussa in tale procedimento che il giudice del rinvio dovrà accertare se l'offerta più elevata corrisponda al valore di mercato del terreno di cui trattasi, o se sia necessario considerare fattori diversi dal prezzo e risulti quindi giustificata l'applicazione della misura prevista all'articolo 9, paragrafo 1, punto 3, della GrdstVG.
- 49 A tale riguardo, il governo tedesco sostiene che tale misura è giustificata da esigenze correlate alla salvaguardia degli interessi delle aziende agricole.
- 50 In particolare, essa sarebbe volta a evitare che gli agricoltori professionisti debbano sopportare costi di acquisto di nuovi terreni che possano mettere a rischio la redditività della loro azienda.
- 51 Tuttavia, occorre a tale riguardo ricordare che un'argomentazione del genere non basta, di per sé, a sottrarre ipso facto una simile misura alla qualificazione come «aiuto di Stato» ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE.
- 52 Infatti, conformemente a consolidata giurisprudenza della Corte, tale disposizione non distingue gli interventi statali a seconda delle loro cause o dei loro obiettivi, ma li definisce in funzione dei loro effetti (v. sentenza 3M Italia, C-417/10, EU:C:2012:184, punto 36 e giurisprudenza ivi citata).
- 53 Parimenti, la circostanza evocata dal giudice del rinvio secondo cui, in applicazione dell'articolo 9, paragrafo 1, punto 3, della GrdstVG, il rifiuto di vendere al prezzo definito in una gara interviene quando ancora non c'è stata una decisione che indichi a chi sarà venduto il terreno è irrilevante ai fini della qualificazione della suddetta misura come «aiuto di Stato», ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE.
- 54 Sarebbe infatti contrario alla logica del sistema di controllo permanente degli aiuti di Stato istituito dagli articoli 107 TFUE e 108 TFUE subordinare la qualificazione come «aiuto» di una misura nazionale alla verifica del fatto che ciascun beneficiario approfitti effettivamente dei vantaggi conferiti dalla misura di cui trattasi.
- 55 Alla luce dell'insieme di tali considerazioni, occorre rispondere alla questione posta che l'articolo 107, paragrafo 1, TFUE dev'essere interpretato nel senso che una norma di diritto nazionale, come quella di cui al procedimento principale, che, per garantire la salvaguardia degli interessi delle aziende agricole, vieta a un'emanazione dello Stato di vendere, nell'ambito di una gara pubblica, un terreno agricolo al miglior offerente qualora l'autorità locale competente ritenga che l'offerta di quest'ultimo sia fortemente sproporzionata rispetto al valore stimato di detto terreno, non può essere qualificata

come «aiuto di Stato», purché l'applicazione di tale norma consenta di giungere a un prezzo che risulti il più vicino possibile al valore di mercato del terreno agricolo considerato, circostanza che spetta al giudice del rinvio verificare.

Sulle spese

- ⁵⁶ 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 (Prima Sezione) dichiara:

L'articolo 107, paragrafo 1, TFUE dev'essere interpretato nel senso che una norma di diritto nazionale, come quella di cui al procedimento principale, che, per garantire la salvaguardia degli interessi delle aziende agricole, vieta a un'emanazione dello Stato di vendere, nell'ambito di una gara pubblica, un terreno agricolo al miglior offerente qualora l'autorità locale competente ritenga che l'offerta di quest'ultimo sia fortemente sproporzionata rispetto al valore stimato di detto terreno, non può essere qualificata come «aiuto di Stato», purché l'applicazione di tale norma consenta di giungere a un prezzo che risulti il più vicino possibile al valore di mercato del terreno agricolo considerato, circostanza che spetta al giudice del rinvio verificare.

Firme