



L'avvocato generale Mazák ritiene che il decreto fiammingo relativo alla gestione dei terreni e degli immobili è in contrasto con il diritto dell'Unione

Subordinare il trasferimento di terreni e di fabbricati all'esistenza di un legame sufficiente del candidato acquirente o affittuario con il comune interessato costituisce un'ingiustificata restrizione delle libertà fondamentali

In Belgio, un decreto della Regione fiamminga, del 27 marzo 2009, relativo alla gestione dei terreni e degli immobili, vincola il trasferimento degli immobili in taluni comuni fiamminghi alla condizione dell'esistenza di un legame sufficiente del candidato acquirente o affittuario con il comune interessato. Lo stesso decreto impone del pari ai lottizzanti e ai committenti l'obbligo di realizzare un'offerta di alloggi sociali, pur prevedendo incentivi fiscali e meccanismi di sovvenzioni.

La Corte costituzionale (Belgio), investita di varie domande di annullamento del decreto, chiede alla Corte di giustizia di pronunciarsi sulla sua compatibilità con il diritto dell'Unione, vale a dire con le libertà fondamentali, le norme sugli aiuti di Stato e quelle sugli appalti pubblici.

Nelle conclusioni odierne l'avvocato generale Ján Mazák esamina innanzitutto la condizione dell'esistenza di un sufficiente legame del candidato acquirente o affittuario con il comune bersaglio, vale a dire con uno dei comuni dove il prezzo medio dei terreni è il più elevato per metro quadrato e in cui l'intensità migratoria interna o esterna è la più elevata. Egli ritiene che detta condizione costituisce una restrizione delle libertà fondamentali. Infatti, tale condizione equivale, in realtà, a vietare a talune persone di acquistare o di condurre in locazione per oltre nove anni terreni e fabbricati ivi costruiti.

Precisa tuttavia che tocca alla Corte costituzionale determinare l'obiettivo preciso del decreto sui terreni e sugli immobili. Se tale decreto mira effettivamente ad incentivare l'abitazione della popolazione endogena meno agiata nei comuni bersaglio, come sostiene il governo fiammingo, siffatto obiettivo potrebbe essere qualificato come obiettivo sociale legato alla politica di pianificazione del territorio, in che costituirebbe un motivo imperativo di interesse generale. L'avvocato generale si riferisce tuttavia alla posizione al riguardo difesa dalla Comunità francese, la quale sostiene che l'effettivo obiettivo di detto decreto è quello di preservare la connotazione fiamminga della popolazione dei comuni bersaglio. Secondo l'avvocato generale è evidente che un obiettivo del genere non può essere qualificato come motivo imperativo di interesse generale.

In ogni caso, anche ammettendo che la condizione dell'esistenza di un legame sufficiente da parte del candidato acquirente o affittuario del bene immobile possa essere idonea a garantire la realizzazione dell'obiettivo perseguito, l'avvocato generale ritiene che tale misura ecceda quanto necessario per raggiungere l'obiettivo.

Infatti, il decreto sulla gestione dei terreni e degli immobili prevede tre criteri alternativi affinché sia soddisfatta la condizione dell'esistenza di un legame sufficiente con il comune bersaglio. Il primo criterio consiste nel requisito della dimora della persona cui dovrebbe essere ceduto l'immobile nel comune bersaglio per almeno sei anni prima della cessione. Ai sensi del secondo criterio, il candidato acquirente o affittuario dovrebbe, alla data della cessione, esercitare attività nel comune interessato. Il terzo criterio prevede un legame professionale, familiare, sociale o economico del candidato acquirente o affittuario con il comune interessato a motivo di una circostanza

significativa e duratura. Tocca alla commissione provinciale di valutazione verificare se il candidato acquirente o affittuario del bene immobile soddisfi almeno uno dei summenzionati criteri.

Secondo l'avvocato generale altre misure potrebbero essere in grado di soddisfare l'obiettivo perseguito senza necessariamente comportare un divieto di acquisto o di locazione. Si tratterebbe, ad esempio, di premi associati all'acquisto, di una regolazione dei prezzi nei comuni bersaglio ovvero di misure di accompagnamento decise dall'autorità per la popolazione endogena protetta.

Inoltre, per quanto concerne gli incentivi fiscali e i meccanismi di sovvenzione previsti dal decreto sulla gestione dei terreni e degli immobili, l'avvocato generale ritiene che tali misure possano essere divise in due gruppi, aventi scopi diversi. Le misure appartenenti al primo gruppo perseguono lo scopo di riurbanizzare taluni terreni ed immobili. Si tratta della riduzione dell'imposta accordata ad un mutuante che stipula un accordo di ristrutturazione, nonché della riduzione dell'imponibile per l'imposta di registro. Le misure che fanno parte del secondo gruppo compensano l'onere sociale cui sono soggetti i lottizzanti e i committenti. A tale gruppo appartengono l'aliquota ridotta dell'imposta sul valore aggiunto sulla vendita di alloggi e l'aliquota ridotta dell'imposta di registro per l'acquisto di un terreno edificabile, le sovvenzioni per le infrastrutture nonché la garanzia di recupero da parte di un'organizzazione di edilizia popolare dell'alloggio popolare realizzato.

Alla questione della Corte costituzionale, volta ad appurare se tali misure debbano essere qualificate come aiuti di Stato e debbano essere notificate alla Commissione, l'avvocato generale risponde che tocca al giudice del rinvio accertare se tali misure possano incidere sugli scambi tra gli Stati membri e soddisfino le condizioni stabilite dalla giurisprudenza della Corte di giustizia.

Un'altra serie di questioni della Corte costituzionale verte sull'onere sociale che, ai sensi del decreto sulla gestione dei terreni e degli immobili, obbliga i lottizzanti o i committenti ad effettuare un'offerta di alloggi popolari. Al riguardo l'avvocato generale ritiene che si debba determinare l'obiettivo della normativa di cui trattasi e valutare se questo possa essere qualificato come motivo imperativo di interesse generale.

Secondo il governo fiammingo, la normativa risponde ad un problema concreto, in particolare ad una seria penuria di alloggi a prezzi accessibili. Secondo l'avvocato generale sembra quindi che un onere sociale sia legato alla politica dell'edilizia popolare di uno Stato membro e al suo funzionamento, cosa che la Corte ha già riconosciuto come un motivo imperativo d'interesse generale. Tuttavia, spetta al giudice del rinvio valutare l'obiettivo preciso della normativa e stabilire se tale onere sociale soddisfi il principio di proporzionalità, in altri termini, se esso sia idoneo a garantire l'accrescimento dell'offerta di alloggi popolari e se l'obiettivo determinato non possa essere perseguito con misure meno restrittive rispetto alla libera circolazione dei capitali.

Infine, la Corte costituzionale chiede se la nozione di «appalto pubblico di lavori», contenuta nella direttiva 2004/18¹ si applichi nella fattispecie al caso della normativa che condizioni il rilascio di un'autorizzazione edilizia o di lottizzazione ad un onere sociale consistente nella realizzazione di alloggi popolari che devono essere poi venduti, a prezzi massimali, ad un ente pubblico o ad un sostituto del medesimo. L'avvocato generale ritiene che la direttiva si applichi a tale normativa, a condizione, in primo luogo, che essa preveda l'esistenza di un contratto stipulato fra un'amministrazione aggiudicatrice e un operatore economico e purché, in secondo luogo, l'operatore economico disponga della possibilità concreta di negoziare con l'amministrazione aggiudicatrice il contenuto di detto contratto nonché il prezzo da applicare ai lavori eseguiti.

IMPORTANTE: Le conclusioni dell'avvocato generale non vincolano la Corte di giustizia. Il compito dell'avvocato generale consiste nel proporre alla Corte, in piena indipendenza, una soluzione giuridica nella causa per la quale è stato designato. I giudici della Corte cominciano adesso a deliberare in questa causa. La sentenza sarà pronunciata in una data successiva.

¹ Direttiva 2004/18/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 31 marzo 2004, relativa al coordinamento delle procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori, di forniture e di servizi (GU L 134, pag. 114).

IMPORTANTE: Il rinvio pregiudiziale consente ai giudici degli Stati membri, nell'ambito di una controversia della quale sono investiti, di interpellare la Corte in merito all'interpretazione del diritto dell'Unione o alla validità di un atto dell'Unione. La Corte non risolve la controversia nazionale. Spetta al giudice nazionale risolvere la causa conformemente alla decisione della Corte. Tale decisione vincola egualmente gli altri giudici nazionali ai quali venga sottoposto un problema simile.

Documento non ufficiale ad uso degli organi d'informazione che non impegna la Corte di giustizia.

Il [testo integrale](#) delle conclusioni è pubblicato sul sito CURIA il giorno della pronuncia

Contatto stampa: Estella Cigna Angelidis ☎ (+352) 4303 2582