



Corte di giustizia dell'Unione europea

COMUNICATO STAMPA n. 57/13

Lussemburgo, 8 maggio 2013

Sentenza nelle cause riunite C-197/11 e C-203/11

Eric Libert, Christian Van Eycken, Max Bleeckx, Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ASBL, Olivier de Clippele / Governo fiammingo

Stampa e Informazione

Il decreto fiammingo relativo alla politica fondiaria e immobiliare è contrario al diritto dell'Unione

Il requisito di un «legame sufficiente» tra il potenziale compratore di un immobile ed il comune bersaglio costituisce un'ingiustificata restrizione alle libertà fondamentali

In Belgio, un decreto della Regione fiamminga del 27 marzo 2009, relativo alla politica fondiaria e immobiliare, vincola il trasferimento degli immobili in taluni comuni fiamminghi alla condizione dell'esistenza di un legame sufficiente del candidato acquirente o locatario con il comune di cui trattasi. Lo stesso decreto impone del pari ai lottizzanti e ai committenti l'obbligo di realizzare un'offerta di alloggi sociali, prevedendo al contempo incentivi fiscali e meccanismi di sovvenzione.

Per quanto riguarda, in particolare, la condizione dell'esistenza di un legame sufficiente con il comune bersaglio, il citato decreto prevede tre criteri alternativi affinché tale condizione sia soddisfatta. Il primo criterio consiste nel requisito della dimora della persona cui dovrebbe essere trasferito l'immobile nel comune bersaglio per almeno sei anni prima della cessione. Ai sensi del secondo criterio, il candidato acquirente o locatario dovrebbe, alla data del trasferimento, esercitare un'attività nel comune interessato. Il terzo criterio prevede un legame professionale, familiare, sociale o economico del candidato acquirente o locatario con il comune di cui trattasi a motivo di una circostanza significativa e duratura. Spetta alla commissione provinciale di valutazione verificare se il candidato acquirente o locatario del bene immobile soddisfi almeno uno dei summenzionati criteri.

La Corte costituzionale belga, investita di varie domande di annullamento del decreto, si interroga sulla compatibilità dello stesso con il diritto dell'Unione, in particolare con le libertà fondamentali, le norme sugli aiuti di Stato e quelle sugli appalti pubblici.

Nella sua sentenza odierna, la Corte constata che il decreto fiammingo prevede un procedimento di previa autorizzazione diretto a verificare l'esistenza di un «legame sufficiente» tra il potenziale acquirente o locatario di un immobile ed il comune in questione. Introdurre un procedimento siffatto equivale, in realtà, a vietare a talune persone l'acquisto o la locazione per oltre nove anni di terreni e dei fabbricati ivi costruiti. Pertanto, la Corte ritiene che tali disposizioni costituiscano restrizioni alle libertà fondamentali, la cui giustificazione deve essere dimostrata.

A tal riguardo, il governo fiammingo ha sostenuto che la condizione del «legame sufficiente» è giustificata segnatamente dall'obiettivo di soddisfare le esigenze immobiliari della popolazione indigena meno abbiente nei comuni bersaglio. Ammettendo che un siffatto obiettivo possa rappresentare un motivo imperativo di interesse generale, tale da giustificare restrizioni come quelle istituite dal decreto, la Corte rileva tuttavia che nessuno dei detti criteri ha un rapporto diretto con gli aspetti socioeconomici corrispondenti all'obiettivo di tutelare esclusivamente la popolazione indigena meno abbiente sul mercato immobiliare. Infatti, tali criteri possono essere soddisfatti non solo dalla popolazione meno abbiente, ma anche da altre persone, che dispongono di mezzi sufficienti e che, di conseguenza, non hanno alcun bisogno specifico di protezione sociale sul mercato suddetto. Inoltre, per conseguire l'obiettivo dichiarato, si potrebbe immaginare di prevedere altre misure, come un regime di sovvenzioni specificamente concepite a favore dei

meno abbienti. Di conseguenza, tali misure eccedono quanto necessario per la realizzazione dell'obiettivo perseguito.

La Corte considera poi che gli operatori economici, come i lottizzanti ed i committenti, ai quali, quando è accordato un permesso di costruire o di lottizzare, viene imposto un «onere sociale», non sono in grado di utilizzare liberamente i terreni acquistati. Pertanto, una misura siffatta può dissuadere i residenti di uno Stato membro dal fare investimenti immobiliari in altri Stati membri e, quindi, costituisce una restrizione alla libera circolazione dei capitali. Tuttavia, la Corte rileva che una siffatta restrizione, nei limiti in cui è intesa a garantire una sufficiente offerta di alloggi a persone aventi un reddito modesto o ad altre categorie svantaggiate della popolazione locale, può essere giustificata, in quanto motivo imperativo di interesse generale, da esigenze connesse alla politica di edilizia popolare di uno Stato membro. Spetta al giudice nazionale valutare se un obbligo siffatto soddisfi il criterio di proporzionalità, vale a dire se esso sia necessario ed appropriato alla realizzazione dell'obiettivo perseguito.

La Corte osserva anche che gli incentivi fiscali ed i meccanismi di sovvenzionamento previsti nel decreto sono tali da essere qualificati come aiuti di Stato. Spetta al giudice del rinvio verificare se tali misure debbano essere qualificate come aiuti di Stato secondo i criteri forniti dalla Corte.

Infine, la Corte dichiara che la nozione di «appalto pubblico di lavori» contenuta nella direttiva 2004/18¹ si applica nella fattispecie, allorché la normativa condiziona 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 massimi imposti, ad un ente pubblico o ad un sostituto del medesimo, e infine allorché sono soddisfatti i criteri previsti da tale direttiva, il che deve essere verificato dal giudice del rinvio.

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](#) della sentenza è pubblicato sul sito CURIA il giorno della pronuncia

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

Immagini della pronuncia della sentenza sono disponibili su « [Europe by Satellite](#) » (+32 2 2964106)

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).