

SENTENZA DEL TRIBUNALE (Quarta Sezione ampliata)  
16 settembre 2004\*

Nella causa T-274/01,

**Valmont Nederland BV**, con sede in Maarheeze (Paesi Bassi), rappresentata dagli avv.ti A. Van Landuyt, A. Prompers e G. Van de Wal,

ricorrente,

contro

**Commissione delle Comunità europee**, rappresentata inizialmente dai sigg. G. Rozet e H. Speyart, successivamente dai sigg. G. Rozet e H. Van Vliet, in qualità di agenti, con domicilio eletto in Lussemburgo,

convenuta,

avente ad oggetto la domanda di annullamento della decisione della Commissione 18 luglio 2001, 2002/142/CE, relativa ad un aiuto di Stato cui hanno dato esecuzione i Paesi Bassi in favore di Valmont Nederland BV (GU 2002, L 48, pag. 20),

\* Lingua processuale: l'olandese.

IL TRIBUNALE DI PRIMO GRADO  
DELLE COMUNITÀ EUROPEE (Quarta Sezione ampliata),

composto dal sig. H. Legal, presidente, dalla sig.ra V. Tiili, dai sigg. A.W.H. Meij, M. Vilaras e N.J. Forwood, giudici,

cancelliere: sig. J. Plingers, amministratore

vista la fase scritta del procedimento e in seguito all'udienza del 19 febbraio 2004,

ha pronunciato la seguente

**Sentenza**

**Contesto normativo**

- 1 L'art. 87, n. 1, CE dispone che, salvo deroghe contemplate dal Trattato, sono incompatibili con il mercato comune, 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.
- 2 La comunicazione della Commissione 97/C 209/03, relativa agli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità, è stata pubblicata nella *Gazzetta ufficiale delle Comunità europee* il 10 luglio 1997 (GU C 209, pag. 3; in prosieguo: la «comunicazione relativa alle vendite di terreni»).

- 3 Al punto I, tale comunicazione si propone in particolare lo scopo di rendere più trasparente la prassi della Commissione in materia d'esame delle vendite di terreni da parte dell'autorità pubblica, di ridurre il numero delle pratiche da esaminare ai sensi degli artt. 87 CE e 88 CE e, a tal fine, di elaborare orientamenti procedurali per gli Stati membri.
- 4 Al punto II.1, intitolato «Vendita attraverso una procedura di offerta incondizionata», la detta comunicazione segnala, in particolare, che «[l]a vendita di terreni (...) 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».
- 5 Il punto II.2 di tale comunicazione, intitolato «Vendita in assenza di una procedura di offerta incondizionata», recita, in particolare, come segue:

«Qualora le pubbliche autorità non intendano seguire la procedura di cui al punto [II.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. Il prezzo di mercato in tal modo determinato rappresenta il prezzo minimo di vendita che può essere accettato senza configurare un aiuto di Stato».

- 6 Al punto II.3, intitolato «Notificazione», la comunicazione relativa alle vendite di terreni prevede, in sostanza, che, per consentire alla Commissione di verificare l'eventuale esistenza di un aiuto di Stato, gli Stati membri, salva la regola «de minimis», debbano notificarle ogni operazione che non sia stata conclusa conformemente all'una o all'altra delle procedure descritte ai punti II.1 e II.2.

**Fatti della controversia**

- 7 La Valmont Nederland BV (in prosieguo: la «Valmont») è una società di diritto olandese con sede in Maarheeze (Paesi Bassi), nel Noord-Brabant (Brabante settentrionale). Essa è subentrata alla società Nolte Mastenfabriek BV, acquistata nel 1991 dalla propria società madre, la Valmont Industries Inc.
- 8 Il 1° luglio 1993 il comune di Maarheeze e la Nolte Mastenfabriek BV firmavano un compromesso avente ad oggetto la vendita, da parte del primo, e l'acquisto, da parte della seconda, di un terreno non edificato a destinazione industriale di una superficie di circa tre ettari. Tale compromesso stabiliva un prezzo di vendita IVA esclusa di 900 000 fiorini olandesi (NLG), ossia circa EUR 408 402.
- 9 La transazione veniva conclusa con atto autentico di vendita firmato l'8 febbraio 1994. Il prezzo di vendita IVA esclusa veniva stabilito secondo quanto stipulato nel compromesso di vendita del 1° luglio 1993, sulla base di un prezzo di 30 NLG/m<sup>2</sup> (circa 13,61 EUR/m<sup>2</sup>).
- 10 Nella primavera 1998, taluni articoli apparsi sulla stampa olandese dichiaravano che determinati comuni del Noord-Brabant avrebbero indebitamente usato sovvenzioni concesse dalle autorità provinciali per attirare imprese nel loro territorio. Il comune di Maarheeze avrebbe percepito una siffatta sovvenzione e l'avrebbe utilizzata in modo tale da consentirgli la vendita dei terreni ad un prezzo inferiore al loro valore venale.
- 11 Con lettera 1° aprile 1998 la Commissione invitava le autorità olandesi a fornirle informazioni in merito.

- 12 Con lettera 2 luglio 1998 le autorità olandesi informavano la Commissione di volerle trasmettere una perizia che stabiliva il prezzo di alcuni dei terreni in questione all'atto della loro vendita.
- 13 Con lettera 19 gennaio 1999 le autorità olandesi trasmettevano alla Commissione una copia della relazione 4 dicembre 1998, redatta per loro conto da un perito indipendente, il sig. Laureijssen, membro dello studio peritale Laureijssen & Brocken (in prosieguo: la «perizia Laureijssen»). Tale relazione, relativa a due terreni venduti da comuni diversi a imprese diverse, concludeva, a proposito del terreno venduto alla Valmont, che il prezzo al metro quadro doveva essere stimato in NLG 42,50 (circa EUR 19,29) nel 1993.
- 14 Con lettera 7 novembre 2000 la Commissione notificava alle autorità olandesi la decisione di avviare la procedura formale d'esame prevista all'art. 88, n. 2, CE indicando che la vendita del terreno, da un lato, e la successiva costruzione di un parcheggio su una parte del terreno, finanziata dal comune di Maarheeze per un ammontare di NLG 250 000 (circa EUR 113 445), dall'altro, sembravano contenere aiuti di Stato. Inoltre, essa dubitava che tali aiuti soddisfacessero i presupposti richiesti per essere dichiarati compatibili con il mercato comune.
- 15 Con lettera 12 dicembre 2000 le autorità olandesi comunicavano le loro osservazioni alla Commissione, corredate dai seguenti documenti:
- una relazione del 4 ottobre 1994, redatta per conto della Valmont da un perito indipendente, il sig. Schekkerman, membro dello studio peritale Troostwijk (in prosieguo: la «perizia Troostwijk»), che stimava il prezzo di vendita del terreno in NLG 1 050 000 (circa EUR 476 000) nel 1994;

- una lettera 28 novembre 2000 dello stesso perito che sottolineava la divergenza delle valutazioni nelle relazioni Laureijssen e Troostwijk (in prosieguo: la «lettera Troostwijk»);
  
  - tre lettere 6 e 7 ottobre 2000 di ditte diverse dalla Valmont che dichiaravano di usufruire, a vario titolo e senza compenso, del parcheggio di quest'ultima.
- 16 Con comunicazione della Commissione 3 febbraio 2001, 2001/C 37/08, recante invito a presentare osservazioni a norma dell'articolo 88, paragrafo 2, CE (GU C 37, pag. 44), veniva comunicata alle parti interessate la lettera 7 novembre 2000 che notificava alle autorità olandesi la decisione di avviare il procedimento formale d'esame.
- 17 Con lettere 20 febbraio e 5 marzo 2001, il rappresentante legale della Valmont comunicava le osservazioni di quest'ultima alla Commissione.
- 18 Il 18 luglio 2001 la Commissione adottava la decisione 2002/142/CE, relativa ad un aiuto di Stato cui hanno dato esecuzione i Paesi Bassi in favore di Valmont Nederland BV (GU L 48, pag. 20; in prosieguo: la «Decisione»).
- 19 Quest'ultima dispone, all'art. 1, che l'operazione immobiliare e la costruzione del parcheggio presentano elementi di aiuto di Stato a favore della Valmont, dell'ordine, rispettivamente, di NLG 375 000 (EUR 170 168) e NLG 125 000 (EUR 56 723).

- 20 Essa dispone altresì che tali elementi di aiuto di Stato sono incompatibili con il mercato comune (art. 2) e ingiunge ai Paesi Bassi, da un lato, di prendere tutti i provvedimenti necessari per recuperarli dall'impresa beneficiaria (art. 3) e, dall'altro, di informare la Commissione circa i detti provvedimenti (art. 4).

### **Procedimento e conclusioni delle parti**

- 21 Con atto introduttivo depositato presso la cancelleria del Tribunale il 22 ottobre 2001, la Valmont ha proposto il presente ricorso.

- 22 La causa è stata inizialmente assegnata alla Prima Sezione ampliata e successivamente, poiché il giudice relatore è stato assegnato alla Quarta Sezione in seguito alla modifica della composizione delle sezioni del Tribunale a decorrere dal 1° ottobre 2003, alla Quarta Sezione ampliata.

- 23 Su relazione del giudice relatore, il Tribunale (Quarta Sezione ampliata) ha deciso di avviare la fase orale del procedimento. Esso ha altresì invitato le parti, ai sensi dell'art. 64 del proprio regolamento di procedura, a rispondere a taluni quesiti scritti e a presentare alcuni documenti. Le parti hanno ottemperato a tali richieste entro il termine impartito.

- 24 Le parti hanno svolto le loro osservazioni orali e hanno risposto ai quesiti orali del Tribunale all'udienza del 19 febbraio 2004.

25 La Valmont chiede che il Tribunale voglia:

- annullare la Decisione;
  
- condannare la Commissione alle spese.

26 La Commissione chiede che il Tribunale voglia:

- respingere il ricorso;
  
- condannare la Valmont alle spese.

### **In diritto**

27 A sostegno delle proprie conclusioni, la Valmont fa valere sei motivi.

28 Il primo motivo si riferisce alla violazione dell'art. 87, n. 1, CE in quanto la vendita del terreno non conterrebbe agevolazioni. Il secondo motivo si riferisce alla violazione dell'art. 87, n. 1, CE in quanto la vendita del terreno e la creazione del parcheggio non inciderebbero sugli scambi né altererebbero la concorrenza. Il terzo



motivo si riferisce, in sostanza, allo svolgimento irregolare del procedimento amministrativo e alla violazione dei diritti procedurali della Valmont. Il quarto motivo si riferisce, in sostanza, alla violazione dell'art. 87, n. 1, CE in quanto la Commissione avrebbe stabilito in base a una perizia priva di valore probatorio che l'operazione immobiliare conteneva un'agevolazione. Il quinto motivo si riferisce, in sostanza, alla violazione dell'art. 87, n. 1, CE in quanto la creazione del parcheggio non conterrebbe agevolazioni. Il sesto motivo si riferisce, in sostanza, alla violazione delle norme applicabili in materia di recupero degli aiuti di Stato e di prescrizione.

- 29 Il primo ed il quarto motivo della Valmont costituiscono, sostanzialmente, un motivo unico da esaminare in primo luogo, relativo alla violazione dell'art. 87, n. 1, CE in quanto la vendita del terreno non conterrebbe agevolazioni. In secondo luogo, sarà esaminato il quinto motivo dedotto dalla Valmont, relativo alla violazione dell'art. 87, n. 1, CE, in quanto la creazione del parcheggio non conterrebbe agevolazioni.

*Sul motivo relativo alla violazione dell'art. 87, n. 1, CE in quanto la vendita del terreno non conterrebbe agevolazioni*

- 30 Secondo la Valmont, la Commissione ha erroneamente applicato la comunicazione relativa alle vendite di terreni, ha erroneamente utilizzato la perizia Laureijssen ed ha valutato la transazione in modo manifestamente erraneo.

- 31 Innanzi tutto occorre esaminare l'argomento relativo all'uso della perizia Laureijssen da parte della Commissione.

## Argomenti delle parti

- 32 Da un lato, la Valmont afferma che la Commissione si è basata sulla perizia Laureijssen, redatta su richiesta delle autorità olandesi ai fini della fase preliminare d'esame, nel 1998, pur essendo questa incoerente. In particolare, la Valmont fa valere che, per quanta riguarda il terreno controverso, tale relazione stabilisce senza argomentazione logica un prezzo di mercato pari a 42,50 NLG/m<sup>2</sup> e che la Commissione ha fatto propria tale conclusione senza effettuare un serio esame.
- 33 Dall'altro, la Commissione avrebbe respinto la perizia Troostwijk, redatta su richiesta della Valmont per ottenere un prestito bancario, nel 1994, quando invece tale relazione era pertinente. La Commissione avrebbe inoltre fermamente negato il valore della lettera Troostwijk.
- 34 La Commissione replica che l'argomento della Valmont non considera che, all'atto di valutare una vendita di terreno da parte di un'autorità pubblica ai sensi dell'art. 87, n. 1, CE, la Commissione, la quale non può stimare essa stessa il prezzo di un siffatto bene, si basa sui criteri oggettivi enunciati dalla comunicazione relativa alle vendite di terreni. In particolare, nell'ambito del procedimento descritto al punto II.2 di tale comunicazione, spetterebbe ad un perito tener conto di tutte le circostanze economiche pertinenti. Atteso che, da un lato, tale perito è qualificato e indipendente ai sensi del detto punto e che, dall'altro, nella sua perizia non si possono riscontrare errori metodologici gravi, la Commissione sarebbe tenuta a far proprie le conclusioni cui egli perviene.
- 35 Nella fattispecie, da un lato, la Commissione ha potuto basarsi sulla perizia Laureijssen, successiva all'operazione immobiliare ma redatta per il procedimento amministrativo. Innanzi tutto, il perito avrebbe presentato le qualità di competenza e d'indipendenza richieste dal punto II.2, lett. a), primo-terzo capoverso, della comunicazione relativa alle vendite di terreni. In secondo luogo, il compito

affidatogli di stimare il prezzo del terreno all'epoca della transazione sarebbe stato conforme al punto II.2, lett. a), quarto capoverso, della medesima comunicazione. Inoltre, i suoi metodi di lavoro sarebbero stati adeguati dato che, in particolare, egli aveva effettuato un sopralluogo. Infine, da un esame scrupoloso della perizia Laureijssen emergerebbe che il perito ha dedicato la necessaria attenzione all'insieme degli elementi pertinenti e che, in definitiva, il calcolo del prezzo al metro quadro del terreno teneva correttamente conto di tali elementi.

- <sup>36</sup> Dall'altro, la Commissione ha potuto respingere la perizia Troostwijk e la lettera Troostwijk poiché la stima riportata in tali documenti corrispondeva al terreno edificato che la Valmont poteva vendere e non al terreno non edificato che essa aveva acquistato.

### Giudizio del Tribunale

- <sup>37</sup> Poiché la nozione di aiuto di Stato ha carattere giuridico e dev'essere interpretata alla luce di elementi obiettivi, il giudice comunitario deve esercitare, in linea di principio e tenuto conto sia degli elementi concreti della causa sottopostagli sia del carattere tecnico o complesso delle valutazioni effettuate dalla Commissione, un controllo completo per quanto riguarda la questione se una misura rientri nell'ambito di applicazione dell'art. 87, n. 1, CE (sentenze della Corte 16 maggio 2000, causa C-83/98 P, Francia/Ladbroke Racing e Commissione, Racc. pag. I-3271, punto 25, e del Tribunale 17 ottobre 2002, causa T-98/00, Linde/Commissione, Racc. pag. II-3961, punto 40). Si deroga tuttavia a tale principio quando si tratta di valutazioni economiche complesse, nel qual caso il sindacato giurisdizionale è limitato (v., in tal senso, sentenze della Corte 29 febbraio 1996, causa C-56/93, Belgio/Commissione, Racc. pag. I-723, punto 11, e 8 maggio 2003, cause riunite C-328/99 e C-399/00, Italia e SIM 2 Multimedia/Commissione, Racc. pag. I-4035, punto 39).

- 38 Inoltre, la legittimità di una decisione della Commissione in materia di aiuti di Stato dev'essere valutata alla luce delle informazioni di cui poteva disporre la Commissione quando l'ha adottata (sentenze della Corte 10 luglio 1986, causa 234/84, Belgio/Commissione, Racc. pag. 2263, punto 16, e 11 settembre 2003, causa C-197/99 P, Belgio/Commissione, Racc. pag. I-8461, punto 86).
- 39 Nella fattispecie, l'art. 1 della Decisione dichiara che l'operazione immobiliare presenta un elemento di aiuti di Stato dell'ordine di NLG 375 000 (circa EUR 170 168), e dai punti 15-18 della medesima risulta che anche la differenza tra il prezzo di vendita del terreno e il prezzo di mercato del terreno determinato dalla Commissione configura un aiuto di Stato.
- 40 Per arrivare a una conclusione del genere la Commissione ha innanzi tutto rilevato che, in base al punto II.2 della comunicazione relativa alle vendite di terreni, uno Stato membro intenzionato a vendere un terreno ha la possibilità di farlo preventivamente valutare da un perito, in tal caso la stima effettuata dal perito costituisce il prezzo di mercato e il rispetto di tale prezzo esclude l'esistenza di un aiuto di Stato. Essa ha constatato, nel caso di specie, che le perizie di cui disponeva erano successive alla conclusione del negozio (punto 16 della Decisione).
- 41 Essa ha poi considerato, da un lato, che la perizia Troostwijk non era probante e, dall'altro, che la perizia Laureijssen lo era (punto 17 della Decisione).
- 42 La Commissione ha infine accolto come prezzo di mercato quello di 42,50 NLG/m<sup>2</sup> (circa 19,29 EUR/m<sup>2</sup>) stabilito dalla perizia Laureijssen, ha confrontato con questo il prezzo di vendita di 30 NLG/m<sup>2</sup> (circa 13,61 EUR/m<sup>2</sup>) e ha dedotto da tale confronto l'esistenza di un aiuto di Stato (punto 18 della Decisione).

- 43 Occorre dunque esaminare se la Commissione si sia esclusivamente basata su una relazione priva di valore probatorio per stabilire l'esistenza di un aiuto di Stato nel prezzo di vendita del terreno. Nel caso di specie, non essendo necessarie valutazioni economiche complesse, si deve procedere ad un controllo completo.
- 44 Costituiscono agevolazioni ai sensi dell'art. 87, n. 1, CE interventi che, sotto varie forme, alleviano gli oneri che normalmente gravano sul bilancio di un'impresa e che, con ciò, producono gli stessi effetti delle sovvenzioni (v., in tal senso, sentenze della Corte 23 febbraio 1961, causa 30/59, *De Gezamenlijke Steenkolenmijnen in Limburg/Alta Autorità*, Racc. pag. 3, 39, e *Italia e SIM 2 Multimedia/Commissione*, citata al precedente punto 37, punto 35), quali, in particolare la fornitura di beni o di servizi a condizioni di favore (v., in tal senso, sentenze della Corte 2 febbraio 1988, cause riunite 67/85, 68/85 e 70/85, *Van der Kooy e a./Commissione*, Racc. pag. 219, punti 28 e 29, e 20 novembre 2003, causa C-126/01, *GEMO*, Racc. pag. I-13769, punto 29).
- 45 Applicato al caso di una vendita di terreno ad un'impresa da parte di un'autorità pubblica, tale principio comporta che occorre verificare se, in particolare, l'acquirente abbia ottenuto un prezzo di vendita che non avrebbe potuto ottenere in condizioni normali di mercato (v., in tal senso, sentenza del Tribunale 6 marzo 2002, cause riunite T-127/99, T-129/99 e T-148/99, *Diputación Foral de Álava e a./Commissione*, Racc. pag. II-1275, punto 73, non impugnata su questo capo). La Commissione, quando esamina a tal fine perizie effettuate successivamente all'operazione in questione, deve mettere a confronto il prezzo di vendita effettivamente pagato con quelli indicati nelle varie relazioni e determinare se esso non si discosti a tal punto da dover eventualmente concludere per l'esistenza di un'agevolazione (v., in tal senso, sentenza *Diputación Foral de Álava e a./Commissione*, cit., punto 85, non impugnata su questo capo). Tale metodo consente di tener conto del possibile carattere aleatorio della determinazione, per natura retrospettiva, di siffatti prezzi di mercato.
- 46 Nella fattispecie, contrariamente a quanto indicato dal punto 18 della Decisione, la conclusione cui perviene la perizia Laureijssen, secondo la quale il prezzo di vendita

IVA esclusa doveva essere stimato a 42,50 NLG/m<sup>2</sup> nel 1993, non si basa né su un calcolo né su un confronto con i prezzi corrisposti per altre vendite di terreno da parte del comune in causa o per vendite di terreni da parte di terzi.

- 47 In primo luogo, tale cifra non si basa su alcun calcolo quantificato in cifre esplicito e verificabile. Infatti, dopo avere segnalato, al punto 3.4, ottavo e nono capoverso, quanto segue:

«[I]l comune di Cranendonck, già Maarheeze, si è altresì basato su un principio di prezzo di costo. Non erano disponibili terreni di circa [tre ettari] e direttamente alienabili. La parcella venduta alla Valmont International BV era di proprietà del comune e comprendeva una superficie boschiva di un valore di circa 2 NLG/m<sup>2</sup>.

I costi di urbanizzazione erano stati stimati dal comune in 30 NLG/m<sup>2</sup> IVA esclusa (che corrisponde anche alla somma accertata per "Den Engelsman"). Il progetto di costruzione è stato eseguito dopo la vendita alla Valmont, cioè il 24 agosto 1994 (...)), la perizia Laureijssen così subito conclude, al punto 4:

«[A]lla luce delle suddette valutazioni e dei raffronti con i beni venduti e locati, l'immobile di cui trattasi deve essere stimato in base

- a) all'indice dei prezzi nel 1993;
- b) all'assenza di un vincolo locativo;

- c) all'assenza di eventuali diritti di terzi (...);
- d) all'assenza di ipoteche e pignoramenti;
- e) all'assenza di inconvenienti sotto il profilo ambientale, quali inquinamento del suolo o dell'aria, dei materiali trasformati e nocivi che possono influire negativamente, a breve o a lungo termine, sul valore del bene stimato;
- f) tenuto conto tuttavia dei risparmi di costi giustificati per ciascun bene, come dichiarati dal comune,

in:

valore di vendita negoziata esente da canone locativo e d'uso:

(...)

42,50 NLG/m<sup>2</sup> IVA esclusa».

<sup>48</sup> Da un lato, dal passo sopra citato risulta che per stabilire il prezzo di vendita il comune di Maarheeze si è basato su un prezzo di costo dell'ordine di 32 NLG/m<sup>2</sup> ottenuto sommando il valore del suolo allo stato boschivo originario (2 NLG/m<sup>2</sup>) ai costi di urbanizzazione del terreno (30 NLG/m<sup>2</sup>). Tale prezzo di costo rappresenta quindi la somma, esplicita e verificabile, di elementi obiettivi quantificati in cifre.

Inoltre, risulta che i costi di urbanizzazione pari a 30 NLG/m<sup>2</sup>, che costituiscono la componente essenziale di tale prezzo di costo, corrispondono a quelli stabiliti per tutta l'area Den Engelsman, nella quale si trova il terreno venduto alla Valmont, e si può dunque ritenere che siano stati stimati al loro giusto valore. Infine, risulta che tale prezzo di costo giustifica un prezzo di vendita di 30 NLG/m<sup>2</sup>, come indicato dal perito al punto 3.4, prima parte, secondo capoverso, della sua relazione:

«In occasione delle visite da noi effettuate nei comuni di Helmond e di Cranendonck [già Maarheeze], abbiamo raccolto alcune informazioni riguardanti la fissazione del prezzo di vendita applicato nelle operazioni di cui trattasi con la E.P.M. e la Valmont Nederland BV.

I comuni spiegano nella maniera seguente le riduzioni di prezzo dei terreni accordate.

Per completezza del nostro resoconto, non intendiamo privarvi di tale risposta. Riteniamo che le spiegazioni fornite sono tali da giustificare i prezzi di vendita applicati».

49 Dall'altro, risulta che gli elementi successivamente elencati nella perizia Laureijssen, così come il prezzo di mercato pari a 42,50 NLG/m<sup>2</sup>, che si suppone derivi dalla combinazione degli stessi, non possono essere sottoposti a una verifica obiettiva.

50 Infatti, innanzi tutto, gli elementi che figurano rispettivamente al punto 4, lett. b)-e), di tale relazione erano già stati presi in considerazione dal compromesso di vendita del 1° luglio 1993 e dall'atto autentico di vendita dell'8 febbraio 1994. Il primo di tali documenti indica infatti, al punto 1, che «[i]l comune ha condotto un'indagine sull'eventuale inquinamento del suolo del terreno venduto» e che «tale indagine



mostra che le condizioni del suolo sono idonee alla costruzione e ad un uso conforme alla destinazione del terreno». Il secondo documento ribadisce tale affermazione, al punto C.6, e precisa ripetendo, ai punti C.2.1, C.2.3 e C.5, che il terreno è libero da locazione, da diritti di terzi, da pignoramento e da vincolo ipotecario. È arbitrario ritenere che la perizia Laureijssen, non fornendo spiegazioni, valuti l'impatto di tali elementi sul prezzo di vendita più appropriatamente di quanto fatto in occasione della transazione.

- 51 Inoltre, per quanto riguarda il riferimento contenuto nel punto 4, lett. f), della perizia Laureijssen, alla presa in considerazione di «risparmi di costi giustificati per ciascun bene», occorre constatare che tale perizia, sebbene descriva effettivamente un risparmio di costi giustificato per quanto concerne il secondo terreno che doveva valutare, venduto da un comune diverso da quello di Maarheeze a un'azienda diversa dalla Valmont (v. precedente punto 13), non menziona tale elemento per quanto riguarda il terreno venduto dal comune di Maarheeze alla Valmont.
- 52 All'udienza, la Commissione ha spiegato che aveva chiesto precisazioni in proposito alle autorità olandesi durante il procedimento amministrativo, che queste ultime non le avevano fornite e che il brano citato si riferirebbe senza dubbio a dichiarazioni rilasciate al perito da funzionari del comune di Maarheeze, ma non riportate nella perizia Laureijssen.
- 53 Dalla giurisprudenza citata al precedente punto 38 si evince che la legittimità di una decisione in materia di aiuti di Stato dev'essere valutata alla luce delle informazioni di cui poteva disporre la Commissione quando l'ha adottata. Nel caso di specie, ne consegue che la Commissione, sebbene non abbia ottenuto le altre informazioni richieste, aveva invece ben a disposizione la perizia Laureijssen che conteneva il riferimento in questione e non era dispensata dal valutarne il valore probatorio. Il Tribunale può quindi controllare la legittimità della Decisione su questo punto. Orbene, è pacifico tra le parti che la perizia Laureijssen non spiega quale sarebbe il «risparmio di costi giustificato» relativo al terreno comprato dalla Valmont e il Tribunale rileva che un'affermazione non documentata non può ragionevolmente

essere considerata probante e pertinente al fine di spiegare la differenza accertata di 10,5 NLG/m<sup>2</sup> tra il prezzo di costo di 32 NLG/m<sup>2</sup>, su cui si è basato il comune di Maarheeze, e il prezzo di vendita pari a 42,5 NLG/m<sup>2</sup>, stabilito dalla perizia Laureijssen. L'argomento secondo il quale tale riferimento potrebbe essere considerato relativo a dichiarazioni rilasciate al perito da funzionari del comune di Maarheeze che non sarebbero state riportate nella perizia Laureijssen è troppo speculativo per poter modificare tale valutazione.

54 Tuttavia, ove si desuma dagli argomenti della Commissione che l'errore da essa commesso a questo proposito sia connesso all'incompletezza delle informazioni di cui poteva disporre, occorre verificare ulteriormente se la Commissione possa far valere tale circostanza.

55 Dalla giurisprudenza della Corte si evince che, qualora la Commissione rilevi che sono stati concessi aiuti di Stato senza che le siano stati notificati e che sono quindi illegittimi, ha il potere, in particolare, di intimare allo Stato membro interessato di fornirle tutte le informazioni necessarie al suo esame; soltanto nel caso in cui lo Stato membro interessato ometta di fornire le informazioni richieste, nonostante l'ingiunzione della Commissione, quest'ultima ha il potere di emanare la sua decisione in base agli elementi di cui dispone (v., in tale senso, sentenze della Corte 14 febbraio 1990, causa C-301/87, Francia/Commissione, Racc. pag. I-307, punti 19 e 22, e 13 aprile 1994, cause riunite C-324/90 e C-342/90, Germania e Pleuger Worthington/Commissione, Racc. pag. I-1173, punto 26).

56 Il potere attribuito alla Commissione di intimare allo Stato membro interessato di fornirle informazioni è ora previsto dal regolamento (CE) del Consiglio 22 marzo 1999, n. 659, recante modalità di applicazione dell'articolo [88 CE] (GU L 83, pag. 1). Quest'ultimo è entrato in vigore il 16 aprile 1999. Esso, qualora preveda norme procedurali, si applica a tutti i procedimenti amministrativi pendenti dinanzi alla Commissione nel momento della sua entrata in vigore, fatte salve quelle disposizioni che contengono un regime specifico in proposito (v., in tal senso, sentenza del Tribunale 10 aprile 2003, causa T-369/00, Département du Loiret/Commissione, Racc. pag. II-1795, punti 50 e 51). Dato che la fase preliminare di esame è stata

avviata mediante lettera 1° aprile 1998 e il procedimento formale di esame è stato avviato con decisione della Commissione notificata alle autorità olandesi con lettera 7 novembre 2000 (v. precedenti punti 11 e 14), tale regolamento si applica al caso di specie.

- 57 Dalla formulazione stessa dell'art. 10 del regolamento n. 659/1999 si evince che il potere attribuito alla Commissione di indirizzare allo Stato membro interessato, in successione, una richiesta di informazioni (art. 10, n. 2, e, per rinvio, art. 5, n. 1, del detto regolamento), poi, eventualmente, un sollecito (art. 10, n. 2, e, per rinvio, art. 5, n. 2, del medesimo regolamento) e, infine, un'ingiunzione di fornire informazioni (art. 10, n. 3, del medesimo regolamento) si fonda in origine su una semplice facoltà in capo alla Commissione. Peraltro, l'art. 10, n. 3, del regolamento n. 659/1999 dispone in particolare che, in caso di adozione di una decisione che ingiunge di fornire informazioni, questa «precisa la natura delle informazioni richieste».
- 58 Ne consegue che la Commissione può adottare una decisione definitiva quando ritiene di disporre di tutte le informazioni necessarie e soltanto ove ritenga che non sia così essa ingiunge allo Stato membro interessato di fornirglielie (v., in tal senso, sentenza Germania e Pleuger Worthington/Commissione, citata al precedente punto 55, punto 26, e sentenza della Corte 22 marzo 2001, causa C-17/99, Francia/Commissione Racc. pag. I-2481, punto 28), come descritto al precedente punto.
- 59 Orbene, nella fattispecie, la Commissione ha spiegato di aver chiesto alle autorità olandesi di fornirle precisazioni in merito al riferimento operato, nella perizia Laureijssen, a un «risparmio di costi giustificato» relativo al terreno acquistato dalla Valmont. In altre parole, la Commissione ha ritenuto che le informazioni in suo possesso fossero insufficienti. Tuttavia, essa non ha ottenuto altre informazioni e alla fine ha adottato la Decisione in base alle sole informazioni all'epoca in suo possesso. Ciò è peraltro confermato dal fatto che la Commissione ha dichiarato nella Decisione che, «sulla base dei dati disponibili, [essa poteva] fare affidamento [sulla] relazione» Laureijssen (punto 18 della Decisione).

60 Tuttavia, non si evince né dalla Decisione né dal fascicolo, e d'altronde la Commissione non lo afferma, che sia mai stato intimato alle autorità olandesi di fornire le informazioni in questione con decisione che ingiunge di fornire informazioni adottata ai sensi dell'art. 10, n. 3, del regolamento n. 659/1999. La Commissione non può invocare la frammentarietà delle informazioni in suo possesso per giustificare la sua decisione se non ha utilizzato i poteri per indurre lo Stato membro a fornirglielle (v., in tal senso, sentenza Germania e Pleuger Worthington/Commissione, citata al precedente punto 55, punti 28 e 29).

61 Infine, il riferimento contenuto nel punto 4, lett. a), della perizia Laureijssen all'indice dei prezzi del 1993 non dimostra che il prezzo di vendita andava fissato in 42,50 NLG/m<sup>2</sup>, ma solamente che avrebbe potuto essere fissato, in teoria, e in altre circostanze, in 50 NLG/m<sup>2</sup>. Quest'ultima cifra va intesa solo come «piuttosto un prezzo artificiale», come ha spiegato la Commissione all'udienza.

62 Infatti, dalla lettura della tabella intitolata «Prezzo di cessione del suolo IVA esclusa al m<sup>2</sup>», che figura al punto 3.2 della perizia Laureijssen, si constata che 50 NLG/m<sup>2</sup> era il prezzo di cessione teoricamente applicabile nel 1993 a Maarheeze. Le valutazioni che precedono tale tabella precisano che i prezzi di vendita realmente stipulati caso per caso sono «fortemente determinati e/o influenzati» da questo prezzo teorico di cessione, e i «[c]ommenti» che seguono indicano che, secondo il perito, tale prezzo è applicabile indipendentemente dalla superficie effettiva del terreno interessato, dal momento che «[il comune di Maarheeze] non fa distinzione tra lotti piccoli e grandi».

63 Tuttavia, leggendo il punto 3.2 della perizia Laureijssen si può altresì constatare che, nel 1993, «l'economia era chiaramente in recessione (...) nel Brabante [setten-trionale], centrale e orientale», che, certamente, «i prezzi dei terreni in genere non

sono calati», ma anche che, «[d]ate tali circostanze, vi è un'evidente diminuzione di valore». Il perito prosegue, con parole inequivocabili, segnalando quanto segue:

«L'applicazione di un prezzo di vendita inferiore in circostanze economiche sfavorevoli, soprattutto in caso di vendita di grandi volumi di terreni industriali, è in ogni caso spiegabile. Infatti, una rendita più veloce dell'investimento e la prevenzione della perdita di interessi futuri costituiscono motivi sufficienti da un punto di vista economico. Peraltro, nelle circostanze descritte, ciò potrà ripercuotersi sul prezzo allorché ha a che fare con operatori di mercato che agiscono razionalmente».

- 64 Dalla lettura della perizia Laureijssen risulta quindi, in primo luogo, che un prezzo di vendita inferiore al prezzo teorico di 50 NLG/m<sup>2</sup> era «in ogni caso» spiegabile «soprattutto in caso di vendita di grandi volumi», e finanche razionale nel contesto economico del 1993 per un'operazione quale quella di cui trattasi nel caso di specie; in secondo luogo, che il prezzo di costo di 32 NLG/m<sup>2</sup> si fondava su criteri oggettivi e verificabili e poteva rappresentare un prezzo di mercato; in terzo luogo, che l'asserito prezzo di mercato di 42,50 NLG/m<sup>2</sup> stabilito in tale relazione non si ricava dalla somma di elementi verificabili.
- 65 In secondo luogo, tale cifra di 42,50 NLG/m<sup>2</sup> non si ricava neppure sulla base di un raffronto con i prezzi corrisposti per altre vendite di terreni da parte del comune in questione e per vendite di terreni da parte di terzi.
- 66 Al contrario, dalla lettura della perizia Laureijssen si può constatare che il perito si è informato sull'esistenza di operazioni simili effettuate nello stesso periodo cui paragonare la transazione, come risulta dal punto 3.1, primo e secondo capoverso, di tale relazione, e che egli ha recensito le operazioni eseguite dal comune di Maarheeze tra il 1991 e il 1995 ed ha esaminato talune operazioni effettuate da altri proprietari, pubblici o privati, ma che poi ha ritenuto impossibile operare un simile confronto.

- 67 Quindi, dalla lettura della tabella intitolata «Vendite fondiarie totali all'anno», contenuta nel punto 3.2 della perizia Laureijssen, si può rilevare che, oltre al terreno di tre ettari venduto alla Valmont, le operazioni di vendita di terreno a destinazione industriale eseguite dal comune di Maarheeze e recensite dal perito hanno riguardato terreni di una superficie totale di 0,18 ettari nel 1991, di 0,56 ettari nel 1993, di 0,04 ettari nel 1994 e di 3,52 ettari nel 1995, ma non è possibile stabilire se quest'ultima cifra corrisponda ad un'unica operazione economica o a varie operazioni, poiché si tratta di un totale annuo. Inoltre, non viene segnalata nessuna vendita per il 1992.
- 68 Del pari, al punto 3.2, capoversi primo-quinto e quindicesimo-diciottesimo, e ancora al punto 3.3, primo periodo e secondo capoverso, della perizia Laureijssen, il perito ha constatato che operazioni paragonabili di altri proprietari, pubblici o privati, erano pressoché inesistenti. Infatti, da un lato, i comuni del Noord-Brabant disporrebbero di un monopolio in materia di vendita di terreni urbanizzati a destinazione industriale. Dall'altro, tali comuni praticerebbero prezzi di vendita diversi per terreni di superficie simile, come dimostra la tabella intitolata «Prezzi di cessione del suolo al m<sup>2</sup>, IVA esclusa », contenuta nel punto 3.2 della detta relazione, nonché la lettura del commento che vi segue.
- 69 Di conseguenza, come si evince dal punto 3.2, ottavo capoverso, della perizia Laureijssen, il perito ha effettuato una «stima (...) [fondata] piuttosto su argomenti teorici», senza, peraltro, che la sua stima evidenzi chiaramente gli elementi a partire dai quali tale stima è stata effettuata, giacché viene poi indicato che «[s]i è tenuto conto delle operazioni di vendita, a una parte determinata, di una parcella di grandezza minima di [quattro ettari]» (punto 3.1, terzo capoverso, della perizia Laureijssen), che «[n]on ci sono state operazioni di vendita di terreni paragonabili di più di [quattro ettari] nel comune di [Maarheeze] nel corso del periodo 1991-1995 a un aggiudicatario determinato» (punto 3.3, prima frase, della perizia Laureijssen) e che il prospetto delle cifre figuranti nella tabella intitolata «Prezzo di cessione del suolo IVA esclusa al m<sup>2</sup>» «riporta una media per i terreni di circa 90 000 m<sup>2</sup>», ossia nove ettari (punto 3.2 della perizia Laureijssen).

- 70 Invitata a pronunciarsi sul valore probatorio della perizia Laureijssen, la Commissione ha esposto vari argomenti per giustificare il prezzo di mercato di 42,50 NLG/m<sup>2</sup> stabilito da tale documento e respingere il prezzo di mercato di 32 NLG/m<sup>2</sup> in esso menzionato. Tuttavia, nessuno di tali argomenti appare convincente.
- 71 In primo luogo, la Commissione, nelle risposte ai quesiti scritti del Tribunale, ha osservato che sarebbe normale che una perizia si attenga, come nella fattispecie, ad una valutazione globale. Ciò nondimeno né la Commissione né il giudice possono considerare una perizia probante solo se il suo contenuto è obiettivo e una semplice affermazione non documentata in un documento del genere non consente di stabilire l'esistenza di un aiuto di Stato. Del resto è il ragionamento che la Commissione ha adottato all'udienza in merito alla perizia Troostwijk. Essa ha infatti sostenuto che, supponendo di ritenere ammissibile il metodo di calcolo del prezzo del terreno stabilito dalla perizia Troostwijk, che deduce l'importo delle spese di costruzione dal valore del terreno edificato (punto 17 della Decisione), ciò non significherebbe che nel caso di specie non sia stato fatto «nessun calcolo preciso» delle dette spese e che la cifra di 35 NLG/m<sup>2</sup> stabilita dalla relazione sia quindi in ogni caso insoddisfacente.
- 72 In secondo luogo, la Commissione ha affermato rispondendo ai quesiti scritti del Tribunale, e poi all'udienza, che, sebbene impreciso, l'elenco dei fattori che determinano il prezzo di mercato di cui al punto 4 della perizia Laureijssen sarebbe appropriato perché proviene, come nella fattispecie, da un perito indipendente e qualificato. Tuttavia, la Commissione, sebbene possa, senza peraltro esservi tenuta, avvalersi di periti esterni (v., in tal senso, sentenze del Tribunale 27 febbraio 1997, causa T-106/95, FFSA e a./Commissionee, Racc. pag. II-229, punto 102, e 16 marzo 2000, causa T-72/98, Astilleros Zamacona/Commissione, Racc. pag. II-1683, punto 55), non è tuttavia dispensata dal valutarne i lavori. Infatti, spetta alla Commissione, e non ai detti periti, la responsabilità centrale ed esclusiva di garantire, sotto il controllo del giudice comunitario, il rispetto dell'art. 87 CE e l'attuazione dell'art. 88 CE (v., in tal senso, sentenze della Corte 22 marzo 1977, causa 78/76, Steinike & Weinlig, Racc. pag. 595, punto 9; 21 novembre 1991, causa C-354/90, Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires e a., Racc. pag. I-5505, punto 14, e 9 agosto 1994, causa C-44/93, Namur-Les assurances du crédit, Racc. pag. I-3829, punto 17).

- 73 In terzo luogo, la Commissione ha affermato, rispondendo ai quesiti scritti del Tribunale, che la perizia Laureijssen menzionerebbe peraltro elementi che contribuiscono a spiegare la conclusione cui perviene. La Commissione avrebbe implicitamente tenuto conto di tali elementi nella sua analisi.
- 74 Da un lato, secondo la Commissione, occorrerebbe notare che il terreno, situato nelle immediate vicinanze di una strada nazionale, è facilmente accessibile e dotato di moderne strutture, come risulta dalla descrizione tracciata al punto 2 della perizia Laureijssen. Tuttavia, il Tribunale considera che tale argomento, nella fattispecie, essendo generico e approssimativo non sembra poter spiegare da solo la conclusione cui perviene la perizia Laureijssen. Dopotutto il perito, benché menzioni tali elementi nella sua stima, non ne ricava conseguenze esplicite nella sua valutazione e nella sua conclusione relativa al valore del terreno.
- 75 Dall'altro, secondo la Commissione, si dovrebbe tener conto dell'indicazione di cui al punto 3.2, prima frase, della perizia Laureijssen, che, «[d]i norma, la determinazione dei prezzi dei terreni è data dalla somma del valore di acquisto o di rendita, dei costi di urbanizzazione, dei lavori per le infrastrutture, di modifiche di destinazione, del beneficio, dei rischi, ecc.». Tuttavia, il Tribunale rileva che si evince dal fascicolo che le spese di urbanizzazione sono effettivamente considerate al punto 3 del compromesso di vendita datato 1° luglio 1993 e al punto C.6 dell'atto autentico di vendita 8 febbraio 1994, e ricorda che la perizia Laureijssen li considera inequivocabilmente, proprio come il valore di rendita del terreno, già integrate nel prezzo di costo sul quale si è basato il comune di Maarheeze per vendere il terreno alla Valmont (v. precedenti punti 47 e 48). Quanto agli altri elementi, basta constatare che, proprio come la decisione, la perizia Laureijssen non li tratta.
- 76 In quarto luogo, la Commissione, rispondendo ai quesiti scritti del Tribunale e poi all'udienza, si è riferita ad un documento prodotto di sua iniziativa, intitolato «Proposta del consiglio [comunale di Maarheeze] del 17 giugno 1980» diretto, in particolare, a stabilire condizioni generali di vendita e un prezzo di vendita dei terreni a destinazione industriale.



77 Tale documento, che la Commissione non aveva a disposizione quando ha adottato la Decisione, dato che dalla sua risposta ai quesiti scritti del Tribunale si evince che le è stato comunicato con una lettera delle autorità olandesi del 15 gennaio 2004, anche ammettendo che possa essere preso in considerazione, non ottiene consenso.

78 È vero che in tale documento si parla della realizzazione, nel 1980, di un ampliamento della zona industriale Den Engelsman, in cui la Valmont si è insediata nel 1994. Vi si precisa, a proposito di tale ampliamento, che «[l]a superficie lorda è pari a +/- 2,85 ha, e la superficie netta da mettere a disposizione è pari a +/- [1,74 ha]», cosicché «sarebbe opportuno stabilire il prezzo di vendita a 45 NLG/m<sup>2</sup> IVA esclusa». Tuttavia, senza che occorra neanche esaminare la pertinenza nella fattispecie di una proposta concernente un terreno pianificato quattordici anni prima della transazione in questione per soddisfare «[v]arie imprese insediate nel comune [le quali hanno] chiesto di essere considerate ai fini dell'acquisto del terreno industriale», la cui superficie lorda è, del resto, inferiore a quella del terreno venduto alla Valmont, basta rilevare che non si evince dal fascicolo che la proposta di cui trattasi sia mai stata adottata dal comune di Maarheeze.

79 Al contrario, la decisione del consiglio comunale di Maarheeze 26 giugno 1980, relativa alle condizioni generali di vendita di terreni a destinazione industriale, cui rinvia l'atto autentico di vendita 8 febbraio 1994 e che è anche stata presentata ai dibattiti, non contiene alcun riferimento a prezzi di vendita.

80 Inoltre, leggendo la proposta 17 giugno 1980 di cui si avvale la Commissione si rileva che vi era previsto di stabilire un prezzo di vendita di 45 NLG/m<sup>2</sup> in base a un pezzo di costo di 44,10 NLG/m<sup>2</sup> e, dunque, di limitare l'immediato profitto ricavato dal comune di Maarheeze dalla vendita del terreno in questione a 0,90 NLG/m<sup>2</sup>. Tale documento non è quindi idoneo a dimostrare la ragionevolezza della conclusione cui perviene la perizia Laureijssen, che considera un prezzo di costo di 32 NLG/m<sup>2</sup> e un prezzo di mercato di 42,50 NLG/m<sup>2</sup>, con una differenza tra tali due cifre di 10,50 NLG/m<sup>2</sup>, vale a dire dieci volte superiore a quella di cui al documento di cui trattasi.

- 81 In quinto luogo, la Commissione, rispondendo ai quesiti scritti del Tribunale, ha sostenuto che il prezzo di mercato di 42,50 NLG/m<sup>2</sup> sarebbe corroborato da una relazione del ministero olandese per l'Edilizia sociale, l'assetto del territorio e l'ambiente, intitolata «Indagine 1993 relativa ai terreni industriali e alla localizzazione di uffici di riserva» e annessa all'allegato 25 al suo controricorso. Per quanto riguarda il terreno acquistato dalla Valmont, tale relazione parlerebbe di un prezzo di 47 NLG/m<sup>2</sup>. Tuttavia, è giocoforza constatare che, così come è stato presentato dalla Commissione in allegato alle sue memorie, tale documento consiste in un generico sunto di una pagina, nel quale non è mai fatta menzione dell'informazione in questione.
- 82 In sesto luogo, la Commissione ha sostenuto all'udienza che la perizia Laureijssen era, fra le perizie a sua disposizione, il solo documento pertinente, dato che era diretta a stimare il prezzo negoziato del terreno in vendita, libero da locazioni e nello stato in cui si trovava all'atto della vendita. Per contro, come esposto al punto 17 della Decisione, essa non avrebbe potuto basarsi sulla perizia Troostwijk dato che quest'ultima si riferiva all'intero terreno aziendale, compreso il fabbricato, e non conteneva una stima effettiva del valore del terreno nello stato in cui l'aveva venduto il comune di Maarheeze, ossia non edificato.
- 83 Tuttavia, sebbene la Commissione abbia rilevato che l'oggetto della perizia Troostwijk era quello di stimare il terreno edificato, abbia ritenuto che ciò non fosse appropriato e abbia fatto riferimento alla perizia Laureijssen, il cui oggetto le sembrava corrispondere al dettato del punto II, lett. a), quarto capoverso, della comunicazione relativa alle vendite di terreni, tuttavia occorre accertarne il valore probatorio.
- 84 Occorre poi rilevare che, al punto 18 della Decisione, la Commissione ha respinto la lettera Troostwijk, la quale segnalava in particolare che la perizia Laureijssen non teneva conto del fatto che il terreno non era interamente accessibile dalla pubblica via e, dunque, sopravvalutava il suo costo, con la motivazione che «[t]ale affermazione non è (...) documentata» e «[n]ella [perizia Laureijssen] si afferma esplicitamente che i periti hanno effettuato un sopralluogo».

- 85 Orbene, se è vero da quanto si legge al punto 3.1, prima parte, della perizia Laureijssen che il perito ha effettivamente fatto un sopralluogo, lo stesso vale anche per quanto riguardo l'autore della perizia Troostwijk, come risulta dalla prima parte della sezione intitolata «Risposta» della sua relazione. La Commissione ne ha peraltro preso atto all'udienza.
- 86 Pertanto, avendo constatato l'esistenza di una discrepanza tra le perizie Laureijssen e Troostwijk rispetto a un elemento di fatto che incide sul prezzo del terreno e non disponendo di elementi che consentissero di ritenere a questo proposito esatta la perizia Laureijssen, e inesatta la perizia Troostwijk, la Commissione, la quale aveva reputato che quest'ultima non impiegasse un metodo di calcolo soddisfacente e non fosse adeguata su questo punto specifico, non poteva generalizzare tale giudizio e limitarsi a respingere la lettera Troostwijk perché non probante. Inoltre, sebbene il metodo di calcolare il valore del terreno non edificato sulla base di quello del terreno edificato potesse apparire imperfetto, è tuttavia incontestabile che esso presentava l'interesse di non essere speculativo, come ha osservato la Valmont all'udienza senza essere contraddetta al riguardo.
- 87 In settimo luogo, la Commissione ha affermato che, pur supponendo che il prezzo di costo di 32 NLG/m<sup>2</sup> rappresentasse un prezzo di mercato al quale si doveva paragonare il prezzo di vendita di 30 NLG/m<sup>2</sup>, tuttavia sussisteva una differenza di 2 NLG/m<sup>2</sup> tra tali prezzi e, pertanto, il comune di Maarheeze non traeva alcun vantaggio pecuniario dalla transazione.
- 88 Tuttavia, tale constatazione non è pertinente, poiché risulta dalla giurisprudenza citata al precedente punto 45 che occorreva ancora determinare se il prezzo di vendita pari a 30 NLG/m<sup>2</sup>, che dà un importo complessivo di NLG 900 000, si discostasse dal prezzo di mercato di 32 NLG/m<sup>2</sup>, da cui si desume un prezzo totale di NLG 960 000, a tal punto da poter configurare un aiuto di Stato. In altre parole, la Commissione doveva valutare la differenza pari al 6,25 % tra tali cifre alla luce dell'art. 87, n. 1, CE e, su questa base, riscontrare o negare l'esistenza di un aiuto di Stato.

- 89 Da quanto precede, l'argomento della Valmont risulta fondato. La perizia Laureijssen non fornisce sostegno alla conclusione della Commissione secondo la quale il prezzo di vendita è inferiore al prezzo di mercato e presenta quindi un elemento di aiuto di Stato.
- 90 Pertanto, la Commissione ha erroneamente applicato l'art. 87, n. 1, CE ritenendo, sulla base di una perizia priva di valore probatorio sotto tale profilo, che la vendita del terreno presentasse un elemento di aiuto di Stato.
- 91 L'art. 1 della Decisione, nei limiti in cui esso dichiara che la vendita del terreno contiene un aiuto di Stato, deve quindi essere annullato, senza che occorra esaminare il resto del presente motivo né gli altri motivi dedotti al riguardo. Di conseguenza, vanno annullati anche gli artt. 2, 3 e 4 della Decisione, nella parte in cui riguardano la vendita del terreno.

*Sul motivo relativo alla violazione dell'art. 87, n. 1, CE in quanto la costruzione del parcheggio non conterrebbe agevolazioni*

#### Argomenti delle parti

- 92 La Valmont sostiene, in primo luogo, che dalle informazioni comunicate alla Commissione nel corso del procedimento amministrativo il parcheggio costruito sul terreno che essa ha acquistato a Maarheeze risulta essere usato senza contropartita da imprese terze. Tra tali informazioni figurerebbe, a suo avviso, oltre alle lettere delle imprese esaminate dalla Commissione ai punti 20 e 21 della Decisione (v. precedente punto 15), una lettera del 6 ottobre 2000 che il comune di Maarheeze le avrebbe inviato e che essa ha prodotto nell'allegato 6 d) al suo ricorso.

- 93 In secondo luogo, la Valmont conviene che la Commissione l'ha considerata a giusto titolo, al punto 20 della Decisione, il maggior fruitore del parcheggio, ma contesta la pertinenza di taluni elementi di fatto che la Commissione ha utilizzato a sostegno di tale valutazione.
- 94 In terzo luogo, la Valmont sostiene che, nel contesto della fattispecie, la Commissione, da un lato, non ha riconosciuto che l'esistenza di facoltà o di diritti conferiti a terzi di usare il suo parcheggio era determinante e, dall'altro, non ne ha tenuto conto nella sua argomentazione.
- 95 In quarto e ultimo luogo, essa contesta l'approccio della Commissione di definire semipubblica un'infrastruttura come il parcheggio e di dedurre arbitrariamente che la metà del finanziamento concesso da un'autorità pubblica per costruirlo sia da considerare un'agevolazione.
- 96 A tali argomenti la Commissione replica che, tenuto conto delle informazioni a sua disposizione, fra cui non ci sarebbe stata la lettera prodotta dalla Valmont nell'allegato 6 d) al suo ricorso, essa poteva considerare che la metà del finanziamento concesso dal comune di Maarheeze per costruire il parcheggio era da ritenersi un'agevolazione.
- 97 In primo luogo, la Commissione non avrebbe erroneamente valutato i fatti considerando che il parcheggio costituiva un'infrastruttura semipubblica. È vero che sarebbe emerso che tale infrastruttura non era pubblica, ossia liberamente accessibile a tutti in qualunque momento, alle stesse condizioni e senza previa autorizzazione, e che la Valmont poteva essere considerata il suo maggior fruitore. Tuttavia, sarebbe altresì emerso che imprese diverse dalla Valmont potevano usare tale infrastruttura in base a un «gentlemen's agreement» concluso tra la Valmont e il comune di Maarheeze, e che la Valmont non poteva esserne legittimamente considerata l'esclusivo fruitore.

- 98 In secondo luogo, la Commissione, in mancanza di norme giuridiche che la obblighino a qualificare puramente pubblica o privata, in presenza di elementi che ne attestano la natura ibrida, un'infrastruttura come quella del caso di specie, poteva definirla semipubblica. Tale approccio era tanto più legittimo in quanto la Commissione doveva determinare precisamente l'agevolazione contenuta nel finanziamento concesso alla Valmont e in quanto, nella fattispecie, una simile operazione dipendeva direttamente dall'uso che veniva fatto di questa infrastruttura.
- 99 In terzo luogo, per respingere una definizione del genere, la Valmont avrebbe dovuto dimostrare di non utilizzare l'infrastruttura di cui trattasi più di quanto non avrebbe utilizzato un parcheggio pubblico, dimostrazione che non sarebbe stata fornita, poiché la Valmont era la proprietaria del terreno su cui il parcheggio è stato costruito.
- 100 In quarto e ultimo luogo, la definizione di infrastruttura semipubblica avrebbe la logica conseguenza che la metà del finanziamento concesso per costruirla configura un aiuto di Stato. Del resto, la Valmont non spiegherebbe per quale motivo la Commissione avrebbe dovuto qualificare come agevolazione una porzione inferiore di tale finanziamento.

## Giudizio del Tribunale

- 101 Prima di esaminare il motivo, dev'essere accantonata dalla discussione la lettera contenuta nell'allegato 6 d) al ricorso. Tale lettera, inviata dal comune di Maarheeze alla Valmont, è stata da quest'ultima inserita fra i documenti che sarebbero stati allegati dalle autorità olandesi alle loro osservazioni presentate alla Commissione nel corso del procedimento formale d'esame, il 12 dicembre 2000.

- 102 Invero, come ricordato al precedente punto 38, la legittimità di una decisione in materia di aiuti di Stato dev'essere valutata alla luce delle informazioni di cui poteva disporre la Commissione quando l'ha adottata. Come giustamente rilevato dalla Commissione, da tale principio consegue che, sebbene nulla impedisca a un ricorrente di dedurre, a sostegno di un ricorso di annullamento di una decisione del genere, un motivo giuridico non sollevato, come parte interessata, in sede di procedimento formale di esame, esso non è invece legittimato ad avvalersi di elementi di fatto ignoti alla Commissione e che non avrebbe segnalato a quest'ultima nel corso del detto procedimento (v., in tal senso, sentenze del Tribunale 6 ottobre 1999, causa T-110/97, Kneissl Dachstein/Commissione, Racc. pag. II-2881, punto 102, e causa T-123/97, Salomon/Commissione, Racc. pag. II-2925, punto 55).
- 103 Nella fattispecie, la Commissione ha sostenuto nel controricorso che la lettera in questione non era stata prodotta nel corso del procedimento amministrativo e la Valmont ha replicato, da un lato, di essere legittimata a far valere ogni elemento di fatto, anche ignoto alla Commissione e non segnalato, e, dall'altro, che tale documento comunque non conteneva alcuna informazione che non fosse già riportata nelle lettere delle aziende menzionate al precedente punto 15.
- 104 Tenuto conto della costante giurisprudenza citata ai precedenti punti 38 e 102, la prima di tali obiezioni è manifestamente priva di ogni fondamento giuridico. Quanto alla seconda, il Tribunale rileva che la lettera di cui trattasi, sebbene riporti certamente talune informazioni di fatto segnalate alla Commissione dalle autorità olandesi, contiene anche nuove informazioni di fatti e, del resto, che la Commissione lo ha rilevato rispondendo a un quesito scritto del Tribunale senza essere contestata al riguardo. Occorre dunque respingere la lettera poiché non soddisfa i presupposti per poter essere fatta valere nell'ambito del sindacato giurisdizionale.
- 105 Quanto al merito, l'art. 1 della Decisione enuncia che la costruzione del parcheggio presenta un elemento di aiuto di Stato dell'ordine di NLG 125 000 (EUR 56 723), e dai punti 20-22 della Decisione si desume che è considerata aiuto di Stato anche la metà del finanziamento concesso a tal fine.

- 106 Al riguardo, la Commissione ha seguito un ragionamento in tre fasi.
- 107 Innanzi tutto, essa ha ritenuto che il parcheggio non potesse essere considerato pubblico atteso che la Valmont ne era il maggior fruitore, come si evinceva da innumerevoli indizi quali il suo status giuridico di proprietario del parcheggio, il fatto che ne era con ogni probabilità il maggior utilizzatore, il fatto che avrebbe comunque dovuto sostenere i costi di costruzione necessari alla propria attività commerciale e, per di più, il fatto che la recinzione intorno al parcheggio non dava l'impressione ai passanti che si trattasse di un'infrastruttura pubblica (punto 20 della Decisione). La Commissione ha aggiunto, segnatamente, che il «gentlemen's agreement» concluso, secondo le autorità olandesi e la Valmont, tra quest'ultima ed il comune di Maarheeze per un uso pubblico del parcheggio non era sufficiente a determinare la natura pubblica di tale infrastruttura.
- 108 La Commissione ha inoltre ritenuto che il parcheggio dovesse essere considerato semipubblico perché, in primo luogo, esso era effettivamente regolarmente usato da imprese terze a titolo non oneroso, come si evinceva dalle lettere delle imprese menzionate al precedente punto 15, in secondo luogo, era potenzialmente accessibile da parte di altre aziende e, in terzo luogo, che il carattere permanente di tale situazione, frutto del «gentlemen's agreement» tra la Valmont e il comune di Maarheeze, era garantito attraverso i poteri attribuiti al comune di Maarheeze dal piano regolatore comunale (punto 21 della Decisione).
- 109 Infine, alla luce di tali elementi, la Commissione ha considerato che la metà dei costi di costruzione del parcheggio costituiva normali costi di esercizio, che il fatto che il comune di Maarheeze si fosse assunto la totalità dei costi del parcheggio comportava un vantaggio specifico per la Valmont e che si doveva ritenere un



vantaggio sostanzialmente corrispondente alla metà del finanziamento controverso (punto 22 della Decisione).

- 110 Come sostiene la Valmont, il ragionamento seguito dalla Commissione per definire aiuto di Stato la metà del finanziamento controverso è errato.
- 111 Alla luce degli argomenti con cui la Commissione si è riferita, all'udienza, a talune considerazioni contenute nella sua decisione, occorre, innanzi tutto, determinare la valutazione seguita dalla Commissione nella Decisione circa i fatti di causa quali risultavano dalle informazioni disponibili e, successivamente, esaminare le conseguenze che la Commissione ne ha tratto, nella Decisione, per quanto riguarda la definizione giuridica di tali fatti.

— Sulla valutazione dei fatti

- 112 Spetta al Tribunale, investito di un ricorso di annullamento proposto contro un atto comunitario, interpretare esso stesso tale atto in particolare allorché, come nella fattispecie, l'istituzione che l'ha emanato propone chiarimenti circa il giusto modo di intendere le considerazioni contenute in tale atto (v., in tal senso, sentenza della Corte 2 ottobre 2003, causa C-194/99 P, Thyssen Stahl/Commissione, Racc. pag. I-10821, punti 55 e 56, che conferma, su impugnazione, la sentenza del Tribunale 11 marzo 1999, causa T-141/94, Thyssen Stahl/Commissione, Racc. pag. II-347, punto 392).
- 113 Nella fattispecie, il Tribunale rileva che la Commissione ha constatato al punto 21 della Decisione che talune imprese diverse dalla Valmont avevano, alcune, o potevano averlo, altre, accesso permanente al parcheggio e a titolo non oneroso. Essa ha altresì accolto le spiegazioni fornite dalle autorità olandesi, riportate al punto 13 della Decisione, in merito a un «gentlemen's agreement» intervenuto tra il comune di Maarheeze e la Valmont, tenuto conto che il comune di Maarheeze «può vegliare sul rispetto del “gentlemen's agreement” stipulato con Valmont e garantire che tale parte del terreno sia permanentemente utilizzata come parcheggio, attraverso i poteri relativi al piano regolatore del comune».

- 114 L'esame del fascicolo, in particolare dei documenti sui quali la Commissione ha affermato di essersi basata rispondendo ai quesiti posti all'udienza, consente di ritenere che tali considerazioni non siano errate.
- 115 Infatti, leggendo le lettere delle imprese citate al precedente punto 15, su cui la Commissione si è basata, si conferma che l'accesso al parcheggio, lungi dall'essere riservato all'esclusivo beneficio della Valmont, era aperto ad imprese terze in virtù di accordi conclusi con esse. In primo luogo, se ne evince quindi che la Valmont autorizza talune imprese di spedizione e trasporto a usare tale infrastruttura. In secondo luogo, tale autorizzazione vale ininterrottamente dal 1994, anno in cui la Valmont si è stabilita nel proprio terreno. In terzo luogo, la detta autorizzazione può essere considerata permanente poiché è valida anche la sera e il fine settimana. In quarto luogo, essa assicura alle imprese interessate vantaggi che non si limitano al diritto di usare posteggi, ma include anche diritti di varia natura compreso quello di effettuare operazioni di carico e scarico, di depositare materiale e di accedere più facilmente ai terreni recintati appartenenti a tali imprese. Essa, inoltre, contribuisce a proteggere tali imprese da taluni rischi, quali il furto di materiale e l'impantanarsi dei loro mezzi pesanti. In quinto luogo, essa sopperisce all'assenza di infrastrutture pubbliche adatte al parcheggio di rimorchi e permette, come è stato rilevato dalla Commissione, di evitare che questi vengano parcheggiati nelle strade di Maarheeze. In sesto luogo, la Valmont accorda i suddetti vantaggi alle imprese gratuitamente.
- 116 Del pari, il testo della lettera 14 maggio 2001 che figura nell'allegato 25 al controricorso, sulla quale, come ha spiegato la Commissione all'udienza, si basavano le sue considerazioni concernenti il «gentlemen's agreement», conferma che gli accordi descritti al punto precedente si ricollegano a un accordo direttamente concluso tra la Valmont e il comune di Maarheeze. Ne risulta quindi, in primo luogo, che questi ultimi hanno stipulato e osservano un «gentlemen's agreement» diretto a garantire l'uso pubblico di un parcheggio. In secondo luogo, se ne desume che il carattere permanente e perenne di tale accordo è, peraltro, assicurato da un divieto normativo di modificare la destinazione del terreno adibito a parcheggio.

- 117 Non occorre dunque dar fede all'argomento con cui la Commissione, cercando di modificare alcune considerazioni contenute nella Decisione, ha affermato che, in realtà, soltanto alcune imprese utilizzerebbero talvolta il parcheggio quando la Valmont è d'accordo e che, pertanto, la valutazione finale contenuta nella Decisione non sarebbe affatto severa.
- 118 Resta il fatto, invero, che la Commissione ha essa stessa constatato, al punto 21 della Decisione, che di tale infrastruttura «possono fruire anche altre imprese» ai sensi di un «gentlemen's agreement» concluso tra la Valmont e il comune di Maarheeze; come constatato in precedenza, si evince dal fascicolo e dalle spiegazioni orali delle parti che tali considerazioni non sembrano errate.
- 119 Del pari, va respinto l'argomento con cui la Commissione si è riferita al «gentlemen's agreement» esaminato ai punti 20 e 21 della Decisione sostenendo che dalla lettera 14 maggio 2001, citata al precedente punto 116, risulta al più che il comune di Maarheeze esercitava, attraverso poteri relativi al piano regolatore comunale, un «certo controllo» sull'utilizzo del parcheggio da parte della Valmont.
- 120 Tale documento attesta, infatti, non soltanto che il comune di Maarheeze può garantire la perpetuità e la permanenza di varie possibilità di uso del parcheggio concesse a imprese terze, ma anche che tali possibilità hanno origine in un accordo preesistente, come ha rilevato la stessa Commissione al punto 21 della Decisione.
- 121 All'udienza la Valmont ha inoltre confermato, senza essere contraddetta in merito, che non poteva denunciare unilateralmente il «gentlemen's agreement» stipulato con il comune di Maarheeze e da allora continuamente applicato.

122 Quindi, sia dalla Decisione sia dal fascicolo si evince che è stato stipulato tra la Valmont e il comune di Maarheeze, che si applica tra tali parti e che, inoltre, è garantito tramite un testo normativo un accordo generale che rende il parcheggio di proprietà della Valmont un'infrastruttura effettivamente utilizzabile da talune imprese terze e potenzialmente da altri soggetti. Ne risulta del pari che tale accordo risponde a problemi concreti di parcheggio, di deposito, di carico, di scarico, di accesso e di sicurezza, sia nell'interesse di dette imprese sia nell'interesse pubblico. Quest'ultimo punto è stato peraltro confermato all'udienza dalla Valmont e non è stato contestato dalla Commissione.

123 Per contro, non si evince né dalla Decisione né peraltro dal fascicolo che secondo la legge olandese la Valmont fosse assoggettata a un qualsivoglia obbligo di consentire a terze imprese di utilizzare, a vario titolo, il proprio parcheggio, gratuitamente e in modo permanente, a decorrere dalla data di acquisto del terreno su cui è stata costruita tale infrastruttura. Non se ne evince neppure che tale terreno fosse gravato, all'epoca dell'acquisto, da alcun diritto d'uso o servitù d'uso a beneficio di terze imprese.

124 Date tali circostanze la Valmont sostiene un onere nell'interesse pubblico derivante dal fatto che ha concluso un accordo con il comune di Maarheeze per l'utilizzo del terreno di cui è proprietaria.

— Sulla definizione giuridica dei fatti

125 Dopo aver rilevato, come descritto sopra, che il parcheggio non era pubblico (punto 20 della Decisione) e ritenuto che tuttavia era semipubblico in forza di un accordo stipulato con il comune di Maarheeze, ai sensi del quale la Valmont consentiva a terzi di usarlo regolarmente e gratuitamente (punto 21 della Decisione), la Commissione ha considerato, «alla luce di [tali elementi]», che una metà del

finanziamento concesso dal comune di Maarheeze per costruire tale infrastruttura costituiva normali costi di esercizio (punto 22 della Decisione). Per questo motivo, la Commissione ha considerato che la metà del finanziamento concesso dal comune di Maarheeze che andava a effettivo beneficio della Valmont corrispondeva a costi di esercizio che questa avrebbe dovuto normalmente assumersi, favorendola; parallelamente, la Commissione ha ritenuto, implicitamente ma necessariamente, che l'altra metà di tale finanziamento andasse in realtà a beneficio di terze imprese e non favorisse la Valmont.

126 La Commissione, interpellata su tale punto all'udienza, ha confermato, a chiari termini, che quello era effettivamente il senso della Decisione. Essa ha infatti spiegato che «la costruzione del parcheggio rappresenti un vantaggio per la Valmont, ma anche un vantaggio per altre imprese, quindi la Commissione ritiene che il 50% dei costi di costruzione configuri un aiuto di Stato».

127 Tale interpretazione s'impone altresì alla luce degli scritti della Commissione. Quest'ultima ha infatti spiegato che, «una volta constatato che talune imprese vicine potevano, in forza del gentlemen's agreement (...), utilizzare il [parcheggio] in questione, essa non poteva più legittimamente ritenere la Valmont l'esclusivo fruitore» di tale infrastruttura (punto 55 della controreplica).

128 Di conseguenza, pur concludendo che la seconda metà del finanziamento controverso non poteva configurare un aiuto di Stato, poiché non favoriva la Valmont, la Commissione ha altresì dichiarato che la prima metà di tale finanziamento costituiva invece un aiuto di Stato.

129 A questo proposito occorre rilevare che la Corte ha dichiarato che, nei limiti in cui un intervento statale dev'essere considerato come una compensazione diretta a

rappresentare la contropartita delle prestazioni effettuate dalle imprese beneficiarie per assolvere obblighi di servizio pubblico, cosicché tali imprese non traggono, in realtà, un vantaggio finanziario e il suddetto intervento non ha quindi l'effetto di collocarle in una posizione concorrenziale più favorevole rispetto a quelle che fanno loro concorrenza, tale intervento non ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 87, n. 1, CE (sentenze della Corte 24 luglio 2003, causa C-280/00, Altmark Trans e Regierungspräsidium Magdeburg, Racc. pag. I-7747, punto 87, e 27 novembre 2003, cause riunite da C-34/01 a C-38/01, Enirisorse, Racc. pag. I-14243, punto 31).

130 Affinché, in un caso concreto, una siffatta compensazione possa sottrarsi alla qualificazione di aiuto di Stato, devono ricorrere taluni presupposti (sentenze Altmark Trans e Regierungspräsidium Magdeburg, citata al precedente punto 129, punto 88, e Enirisorse, citata al precedente punto 129, punto 31).

131 In primo luogo, l'impresa beneficiaria dev'essere effettivamente incaricata dell'adempimento di obblighi di servizio pubblico e tali obblighi devono essere definiti in modo chiaro. In secondo luogo, i parametri sulla base dei quali viene calcolata la compensazione devono essere previamente definiti in modo obiettivo e trasparente, al fine di evitare che essa comporti un vantaggio economico atto a favorire l'impresa beneficiaria rispetto a imprese concorrenti. In terzo luogo, la compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire interamente o in parte i costi originati dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico, tenendo conto dei relativi introiti nonché di un margine di utile ragionevole per il suddetto adempimento. In quarto luogo, quando la scelta dell'impresa da incaricare dell'adempimento di obblighi di servizio pubblico, in un caso specifico, non venga effettuata nell'ambito di una procedura di appalto pubblico, il livello della necessaria compensazione deve essere determinato sulla base di un'analisi dei costi che un'impresa media, gestita in modo efficiente e adeguatamente attrezzata al fine di poter soddisfare le esigenze di servizio pubblico richieste, avrebbe dovuto sopportare per adempiere tali obblighi, tenendo conto dei relativi introiti nonché di un margine di utile ragionevole per l'adempimento dei detti obblighi (sentenza Altmark Trans e Regierungspräsidium Magdeburg, citata al precedente punto 129, punti 89-95).

- 132 Nella fattispecie, come in precedenza rilevato, risulta dalle corrette valutazioni della Commissione che la Valmont sostiene un onere permettendo a terzi di utilizzare il suo parcheggio, a vario titolo, regolarmente e gratuitamente, in base ad un accordo stipulato, nell'interesse sia pubblico sia dei terzi coinvolti, con un ente locale. Da tali valutazioni si evince altresì che una parte del finanziamento concesso dall'ente locale per costruire il parcheggio va ad effettivo beneficio della Valmont.
- 133 In tale contesto, la Commissione non poteva ritenere ipso facto che tale parte del finanziamento favorisse necessariamente la Valmont, ma doveva preventivamente esaminare, alla luce delle informazioni di cui disponeva, se tale parte di finanziamento potesse essere considerata l'effettiva contropartita dell'onere a carico della Valmont. A tal fine essa era tenuta a verificare se i presupposti di cui ai precedenti punti 130 e 131 fossero soddisfatti o meno.
- 134 Tuttavia, dalla Decisione emerge che la Commissione si è limitata a ritenere che tale parte del finanziamento favorisse la Valmont, e non risulta affatto che la Commissione abbia esaminato se potesse essere considerata la contropartita dell'onere a carico della Valmont.
- 135 La Commissione, invitata a esprimersi a questo proposito in sede di udienza, ha affermato che la parte del finanziamento era stata giustamente qualificata come aiuto di Stato nella Decisione perché concessa senza essere stata espressamente subordinata all'esecuzione di prestazioni puntuali e obbligatorie.
- 136 Tuttavia, se la Commissione suggerisce quindi che mancherebbero i presupposti necessari per sottrarre tale parte del finanziamento alla definizione di aiuto di Stato, si deve rilevare che non spetta al giudice comunitario sostituirsi alla Commissione

procedendo al suo posto ad un esame che essa non ha mai effettuato e valutandone le conclusioni cui essa sarebbe pervenuta al termine di tale esame.

137 Da quanto precede discende che la Commissione non ha sufficientemente dimostrato, nella Decisione, né peraltro all'udienza, che la metà del finanziamento concesso alla Valmont per la costruzione di un parcheggio sul proprio terreno dovesse essere definita aiuto di Stato ai sensi dell'art. 87, n. 1, CE.

138 L'art. 1 della decisione deve quindi essere annullato, senza che occorra esaminare il resto del presente motivo né gli altri motivi dedotti al riguardo, nei limiti in cui esso dichiara che la vendita del terreno presenta un aiuto di Stato. Vanno conseguentemente annullati anche gli artt. 2, 3 e 4 della Decisione nella parte in cui riguardano la vendita del terreno.

139 Ne consegue che l'intera Decisione dev'essere annullata.

### **Sulle spese**

140 Ai sensi dell'art. 87, n. 2, del regolamento di procedura del Tribunale, la parte che è rimasta soccombente è condannata alle spese se ne è stata fatta domanda. La Commissione, rimasta soccombente, dev'essere quindi condannata alle spese, conformemente alle conclusioni della Valmont.



Per questi motivi,

IL TRIBUNALE (Quarta Sezione ampliata)

dichiara e statuisce:

- 1) **La decisione della Commissione 18 luglio 2001, 2002/142/CE, relativa ad un aiuto di Stato cui hanno dato esecuzione i Paesi Bassi in favore di Valmont Nederland BV, è annullata.**
  
- 2) **La Commissione è condannata alle spese.**

Legal

Tiili

Meij

Vilaras

Forwood

Così deciso e pronunciato a Lussemburgo il 16 settembre 2004.

Il cancelliere

Il presidente

H. Jung

H. Legal