

Comunicazione della Commissione relativa agli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità

(97/C 209/03)

(Testo rilevante ai fini del SEE)

I. INTRODUZIONE

Negli ultimi anni, la Commissione ha esaminato diversi casi di vendite di terreni e fabbricati di proprietà pubblica per individuare eventuali elementi di aiuto di Stato a favore degli acquirenti. Al fine di rendere più trasparente la sua impostazione generale del problema degli aiuti di Stato connessi alle vendite di terreni e fabbricati di proprietà pubblica, nonché di ridurre il numero delle pratiche da esaminare, la Commissione ha elaborato degli orientamenti generali per gli Stati membri.

I seguenti orientamenti agli Stati membri

- descrivono una procedura semplice che consente agli Stati membri di trattare le vendite di terreni e fabbricati in modo che siano esclusi a priori elementi di aiuti di Stato;
- indicano chiaramente le fattispecie di vendite di terreni e fabbricati che devono essere notificate alla Commissione per consentirle di valutare se un negozio determinato comporti elementi di aiuto e, in caso affermativo, di stabilire la compatibilità o meno di tali aiuti con il mercato comune;
- consentono alla Commissione di trattare eventuali denunce o esposti da parte di terzi che richiamano la sua attenzione su presunti casi di aiuti legati a vendite di terreni e fabbricati, senza dover avviare un procedimento di indagine approfondito.

I presenti orientamenti tengono conto del fatto che nella maggior parte degli Stati membri le vigenti norme in materia di bilancio assicurano che, in linea di principio, i detti beni di proprietà pubblica non vengano ceduti ad un prezzo inferiore al loro valore. Pertanto, le precauzioni procedurali raccomandate per evitare interferenze con le norme in materia di aiuti di Stato sono formulate in modo da consentire normalmente agli Stati membri di conformarsi agli orientamenti senza dover modificare le procedure nazionali.

Gli orientamenti riguardano esclusivamente le vendite di terreni e fabbricati di proprietà pubblica e non si riferiscono agli atti con i quali le pubbliche autorità procedono all'acquisto di terreni e fabbricati, ovvero locano o prendono in locazione terreni e fabbricati. Anche tali atti possono contenere elementi di aiuti di Stato.

Essi non influiscono su disposizioni o pratiche speciali degli Stati membri volte a promuovere la qualità dell'edilizia abitativa ed a facilitare l'accesso a quest'ultima.

II. PRINCIPI

1. Vendita attraverso una procedura di offerta incondizionata

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. Il fatto che possa esistere una diversa valutazione dei terreni e fabbricati anteriore alla procedura di offerta, effettuata ad esempio per ragioni contabili o per disporre di un'offerta minima iniziale, e irrilevante.

- a) Un'offerta di vendita è «sufficientemente pubblicizzata» quando viene ripetutamente resa nota per un periodo ragionevolmente lungo (due o più mesi) nella stampa nazionale, nelle riviste immobiliari, ovvero in altre pubblicazioni adeguate, nonché attraverso agenzie immobiliari in grado di rivolgersi ad un vasto numero di potenziali acquirenti, cosicché essa possa arrivare a conoscenza di tutti i potenziali acquirenti.

In caso di progetti di vendita di terreni e fabbricati che, per il loro elevato valore o per altre caratteristiche, possono interessare investitori attivi a livello europeo o internazionale, la pubblicità dovrebbe essere effettuata su pubblicazioni a diffusione internazionale. Tali annunci dovrebbero essere diffusi anche tramite agenzie immobiliari con una clientela europea o internazionale.

- b) Un'offerta di vendita è «incondizionata» quando, in linea generale, qualsiasi interessato, indipendentemente dal settore di affari in cui opera o dal fatto di operare in qualche settore di affari, può acquistare i terreni e fabbricati ed utilizzarli per i propri scopi. Possono essere previste restrizioni a tutela dei fondi confinanti o dell'ambiente, ovvero per evitare offerte puramente speculative. Le limitazioni delle possibilità d'uso dei terreni e fabbricati stabilite dai piani regolatori comunali e regionali in conformità della normativa nazionale non pregiudicano il carattere incondizionato dell'offerta.
- c) Se la vendita di terreni e fabbricati è subordinata alla condizione che il futuro proprietario assuma obbligazioni speciali, a beneficio delle pubbliche autorità o della collettività, a parte quelle derivanti da norme nazionali generali, da decisioni delle autorità urbanistiche o da misure di tutela dell'am-

biente e della salute pubblica, l'offerta si considera «incondizionata» nel senso sopra indicato solo se tutti i potenziali acquirenti sono tenuti ad adempiere tale obbligazione e sono in grado di farlo, indipendentemente dal settore in cui operano o dal fatto di operare in qualche settore.

2. Vendita in assenza di una procedura di offerta incondizionata

a) Valutazione di periti indipendenti

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

Un «perito estimatore» è una persona dall'indubbia onorabilità che

- è in possesso di un diploma specifico, conseguito presso un istituto di istruzione riconosciuto, ovvero di un titolo di studio universitario equipollente;
- dispone di esperienza sufficiente e competenza adeguata nella valutazione degli attivi fissi in relazione alla loro ubicazione e categoria di appartenenza.

Qualora in uno Stato membro non esista un titolo di studio universitario corrispondente, il perito estimatore dovrebbe essere membro di un'organizzazione professionale riconosciuta competente per la valutazione degli attivi fissi, ed inoltre:

- essere stato nominato da un tribunale o da un'autorità in posizione equivalente, ovvero
- essere in possesso quanto meno di un diploma riconosciuto di scuola media superiore e di un livello sufficiente di formazione e conoscenze, integrate da almeno tre anni di esperienza, successiva al conseguimento del diploma, nel campo della valutazione di terreni e fabbricati nella località considerata.

Il perito estimatore dovrebbe adempiere le sue mansioni in modo indipendente, vale a dire che le pubbliche autorità non devono essere legittimate ad impartire direttive in merito al risultato della valutazione. Gli uffici pubblici di valutazione, i funzionari e gli impiegati della pubblica amministrazione sono considerati indipendenti nella misura in cui possa essere effettivamente esclusa ogni indebita interferenza sulle loro conclusioni.

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 le trattative di vendita (*).

b) Margine

Se dopo ragionevoli tentativi di vendere terreni e fabbricati al valore di mercato risulta impossibile ottenere il prezzo fissato dal perito, potrà essere considerato conforme alle condizioni del mercato uno scarto massimo del 5 % rispetto a tale valore. Se dopo un ulteriore periodo di tempo ragionevole risulta impossibile vendere terreni e fabbricati al prezzo così ridotto, si potrà procedere ad una nuova valutazione, tenendo conto delle esperienze fatte e delle offerte ricevute.

c) Obbligazioni speciali

Obbligazioni speciali legate ai terreni e fabbricati e non all'acquirente o alle sue attività economiche possono essere collegate alla vendita, a fini di tutela dell'interesse pubblico, a condizione che tutti i potenziali acquirenti siano tenuti ad adempiere tale obbligazione e siano di massima in grado di farlo, indipendentemente dal settore di affari in cui operano o dal fatto di operare in qualche settore di affari. Gli svantaggi economici derivanti da tali obbligazioni dovrebbero essere valutati separatamente da periti estimatori indipendenti e possono dar luogo a compensazione attraverso una riduzione del prezzo di vendita. Le obbligazioni il cui adempimento sarebbe, almeno in parte, nell'interesse stesso dell'impresa dovrebbero essere valutate tenendo conto dei vantaggi che comportano, ad esempio in termini di pubblicità, patronato di attività sportive e culturali, di immagine, di miglioramento del contesto operativo dell'impresa, o di realizzazione di strutture ricreative per il suo personale.

Gli oneri economici legati agli obblighi a carico di tutti i proprietari di terreni e fabbricati in base alle norme generali dello Stato (ad es. cura e manutenzione del terreno conformemente agli obblighi generali inerenti alla proprietà, pagamento di imposte ed altri oneri) non vanno detratti dal prezzo di vendita.

d) Costo sostenuto dalle pubbliche autorità

I costi iniziali sostenuti dalle pubbliche autorità per l'acquisto di terreni e fabbricati costituiscono un indicatore del suo valore di mercato, a meno che

(*) Articolo 49, paragrafo 2 della direttiva 91/674/CEE del Consiglio (GU n. L 374 del 31. 12. 1991, pag. 7).

non sia trascorso un considerevole periodo di tempo tra l'acquisto e la vendita di terreni e fabbricati. Per tale ragione, per un periodo non inferiore a tre anni dall'acquisto, il valore di mercato stabilito non dovrebbe, in linea di principio, essere inferiore ai costi iniziali sostenuti dalla pubblica amministrazione, salvo che il perito estimatore indipendente non abbia accertato chiaramente una generale riduzione dei prezzi di mercato dei terreni nel mercato considerato.

3. Notificazione

Per consentire alla Commissione di accertare l'eventuale esistenza di aiuti di Stato e, laddove vi siano elementi di aiuto, di verificarne la compatibilità con il mercato comune, gli Stati membri, salva la regola de minimis⁽¹⁾, dovrebbero pertanto notificare alla Commissione i seguenti atti:

⁽¹⁾ GU n. C 68 del 6. 3. 1996, pag. 9.

a) qualsiasi vendita che non sia stata conclusa sulla base di una procedura di offerta aperta ed incondizionata, aggiudicata al migliore o unico offerente,

e

b) qualsiasi vendita che, in assenza di una simile procedura, non sia stata conclusa almeno al valore di mercato stabilito dai periti estimatori indipendenti.

4. Denunce

Ogni qualvolta riceverà da parte di terzi una denuncia o un esposto in merito a presunti aiuti di Stato connessi ad un contratto di vendita di terreni e fabbricati stipulato dalla pubblica amministrazione, la Commissione considererà che gli aiuti non sussistono se dalle informazioni fornite dallo Stato membro interessato risulterà che i principi di cui sopra sono stati rispettati.