

**Domanda di pronuncia pregiudiziale proposta dal Grondwettelijk Hof (Belgio) il 28 aprile 2011 -  
All Projects & Developments NV e a.**

**(Causa C-203/11)**

*Lingua processuale: l'olandese*

**Giudice del rinvio**

Grondwettelijk Hof

**Parti**

*Ricorrenti:* All Projects & Developments NV

Bouw- en Coördinatiekantoor Andries NV

Belgische Gronden Reserve NV

Bouwonderneming Ooms NV

Bouwwerken Taelman NV

Brummo NV

Cordeel Zetel Temse NV

DMI Vastgoed NV

Dumobil NV

Durabrik NV

Eijssen NV

Elbeko NV

Entro NV

Extensa NV

Flanders Immo JB NV

Green Corner NV

Huysman Bouw NV

Imano BVBA

Impact Ontwikkeling NV

Invest Group Dewaele NV

Invimmo NV

Kwadraat NV

Liburni NV

Lotinvest NV

Matexi NV

Novus NV

Plan & Bouw NV

7Senses Real Estate NV

Sibomat NV

Tradiplan NV

Uma Invest NV

Versluys Bouwgroep BVBA

Villabouw Francis Bostoen NV

Willemen General Contractor NV

Wilma Project Development NV

Woningbureau Paul Huyzentruyt NV

*Intervenienti:* Ministerraad

Vlaamse regering

Immo Vilvo NV

PSR Brownfield Developers NV

College van de Franse Gemeenschapscommissie

Franse Gemeenschapsregering

### **Questioni pregiudiziali**

1) Se gli artt. 107 e 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, eventualmente in combinato disposto con la decisione della Commissione 28 novembre 2005, 2005/842/CE <sup>1</sup>, riguardante l'applicazione dell'articolo 86, n. 2, del Trattato CE agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale, debbano essere interpretati nel senso che le misure di cui agli artt. 3.1.3, 3.1.10, 4.1.20, § 3, secondo comma, 4.1.21 e 4.1.23 del decreto della Regione fiamminga 27 marzo 2009, relativo alla politica sul terreno e sugli edifici, devono essere notificate alla Commissione europea prima dell'adozione o dell'entrata in vigore di dette disposizioni.

2) Se un regime che impone d'ufficio ad operatori privati, la cui lottizzazione o il cui progetto edilizio ha una determinata entità minima, un onere sociale ammontante ad una percentuale minima del 10 per cento e massima del 20 per cento di detta lottizzazione o progetto edilizio, che può essere eseguito in natura o mediante pagamento di una somma di 50 000 (EUR) per ogni lotto o abitazione popolare non realizzata, debba essere raffrontato alla libertà di stabilimento, alla libera prestazione dei servizi o alla libera circolazione dei capitali, o se esso debba essere qualificato come un regime complesso che deve essere raffrontato ad ognuna di dette libertà.

3) Se, in considerazione del suo art. 2, n. 2, lett. a) e j), la direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 12 dicembre 2006, 2006/123/CE <sup>2</sup>, relativa ai servizi nel mercato interno, sia applicabile ad un contributo obbligatorio di operatori privati per la realizzazione di abitazioni ed alloggi popolari, imposto di

diritto come onere sociale connesso ad ogni autorizzazione edilizia o di lottizzazione per un progetto con una dimensione minima stabilita per legge, in cui gli alloggi popolari realizzati vengono acquistati a prezzi minimi prestabiliti da imprese con incarichi di edilizia popolare, per essere affittati ad un'ampia categoria di privati, oppure vengono venduti a privati appartenenti alla stessa categoria con sostituzione da parte di dette imprese.

4) In caso di soluzione affermativa della terza questione, se la nozione "requisiti da valutare" di cui all'art. 15 della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 12 dicembre 2006, 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno, debba essere interpretata nel senso che in essa rientra l'obbligo per gli operatori privati, in aggiunta o come parte della loro attività usuale, di contribuire all'edilizia popolare e di cedere le abitazioni realizzate a prezzi massimi alle imprese semipubbliche o a sostituti delle medesime, sebbene detti operatori privati per il resto non abbiano diritto di iniziativa sul mercato dell'edilizia popolare.

5) In caso di soluzione affermativa della terza questione, se il giudice nazionale debba collegare una sanzione, e, eventualmente, quale, a:

a) la constatazione che un nuovo requisito, sottoposto a valutazione ai sensi dell'art. 15 della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 12 dicembre 2006, 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno, non sarebbe stato valutato in maniera specifica, ai sensi dell'art. 15, n. 6, di detta direttiva;

b) la constatazione che detto nuovo requisito non è stato notificato, ai sensi dell'art. 15, n. 7, di detta direttiva.

6) In caso di soluzione affermativa della terza questione, se la nozione di "requisito vietato" di cui all'art. 14 della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 12 dicembre 2006, 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno, debba essere interpretata nel senso che essa osta non solo, nelle ipotesi descritte in detto articolo, ad un regime nazionale se esso fa dipendere l'accesso a o l'esercizio dell'attività di servizio da un requisito, ma anche se detto regime prevede soltanto che dal mancato adempimento di detta condizione consegue che la compensazione finanziaria per la prestazione di un servizio reso obbligatorio dalla legge viene meno e che la garanzia finanziaria prestata per la prestazione di detto servizio non viene restituita.

7) In caso di soluzione affermativa della terza questione, se la nozione di "operatore concorrente" di cui all'art. 14, punto 6, della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 12 dicembre 2006, 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno, debba essere interpretata nel senso che essa si applica anche ad un ente pubblico i cui compiti possono parzialmente interferire con quelli dei prestatori dei servizi, se esso prende le decisioni di cui all'art. 14, n. 6, della direttiva ed è inoltre tenuto ad acquistare gli alloggi popolari, come ultimo passo in un sistema a cascata, che sono stati realizzati da un prestatore di servizi in esecuzione dell'onere ad esso imposto.

8) a) In caso di soluzione affermativa della terza questione, se la nozione di "regime di autorizzazione" di cui all'art. 4, punto 6, della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 12 dicembre 2006, 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno, debba essere interpretata nel senso che essa si applica ad attestati rilasciati da un ente pubblico dopo che è già stata rilasciata l'autorizzazione iniziale di costruzione o di lottizzazione, e che sono necessari per avere diritto ad alcune delle compensazioni per l'adempimento dell'onere sociale connesso ex lege a detta autorizzazione iniziale e che sono anche necessari per avere diritto alla restituzione della garanzia finanziaria imposta al prestatore di servizi a favore di detto ente pubblico.

b) In caso di soluzione affermativa della terza questione, se la nozione di "regime di autorizzazione" di cui all'art. 4, n. 6, della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 12 dicembre 2006, 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno, debba essere interpretata nel senso che essa si applica ad un contratto che un operatore privato deve stipulare con un ente pubblico, in forza di una norma di legge, nell'ambito della sostituzione ad opera di detto ente pubblico per la vendita di un alloggio popolare realizzato da detto operatore privato al fine di adempiere in natura l'onere sociale collegato ex lege ad un'autorizzazione edilizia o di lottizzazione, tenendo conto della circostanza che la stipulazione di detto contratto è una condizione per la realizzabilità di detta autorizzazione.

9) Se gli artt. 49 e 56 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea debbano essere interpretati nel senso che essi ostano ad un regime da cui consegue che al rilascio di un'autorizzazione edilizia o di lottizzazione relativa ad un progetto di una determinata entità minima viene ricollegato ex lege un onere sociale consistente nella realizzazione, sino alla concorrenza di una determinata percentuale del progetto, di alloggi popolari che devono poi essere venduti a prezzi massimali ad un ente pubblico o a un sostituto

del medesimo.

10) Se l'art. 63 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea debba essere interpretato nel senso che esso osta ad un regime da cui consegue che al rilascio di un'autorizzazione edilizia o di lottizzazione relativa ad un progetto di una determinata entità minima viene ricollegato ex lege un onere sociale consistente nella realizzazione, sino alla concorrenza di una determinata percentuale del progetto, di alloggi popolari che devono poi essere venduti a prezzi massimali ad un ente pubblico o a un sostituto del medesimo.

11) Se la nozione di "appalti pubblici di lavori" di cui all'art. 1, n. 2, lett. b), della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 31 marzo 2004, 2004/18/CE<sup>3</sup>, relativa al coordinamento delle procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori, di forniture e di servizi, debba essere interpretata nel senso che essa si applica ad un regime da cui consegue che al rilascio di un'autorizzazione edilizia o di lottizzazione relativa ad un progetto di una determinata entità minima viene ricollegato ex lege un onere sociale consistente nella realizzazione, sino alla concorrenza di una determinata percentuale del progetto, di alloggi popolari che devono poi essere venduti a prezzi massimali ad un ente pubblico o a un sostituto del medesimo.

12) Se gli artt. 21, 45, 49, 56 e 63 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea e gli artt. 22 e 24<sup>4</sup> della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 29 aprile 2004, 2004/38/CE, relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri, che modifica il regolamento (CEE) n. 1612/68 ed abroga le direttive 64/221/CEE, 68/360/CEE, 72/194/CEE, 73/148/CEE, 75/34/CEE, 75/35/CEE, 90/364/CEE, 90/365/CEE e 93/96/CEE, debbano essere interpretati nel senso che essi ostano al regime introdotto dal libro 5 del decreto della Regione delle Fiandre 27 marzo 2009 sulla politica sul terreno e sugli edifici, recante il titolo "Abitare nella propria regione", ossia il regime con cui in determinati comuni c.d. "bersaglio" la cessione di terreni e delle costruzioni ivi edificate viene subordinata alla dimostrazione, da parte dell'acquirente o del locatario, di un legame sufficiente con detti comuni, ai sensi dell'art. 5.2.1, § 2, del decreto.

---

<sup>1</sup> - GU L 312, pag. 67.

<sup>2</sup> - GU L 376, pag. 36.

<sup>3</sup> - GU L 134, pag. 114.

<sup>4</sup> - GU L 158, pag. 77.