SENTENZA DELLA CORTE (Terza Sezione)

11 febbraio 2010 *

Nel procedimento C-541/08,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'art. 234 CE, dall'Oberster Gerichtshof (Austria), con decisione 4 novembre 2008, pervenuta in cancelleria il 4 dicembre 2008, nella causa

Fokus Invest AG

contro

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

LA CORTE (Terza Sezione),

composta dal sig. K. Lenaerts, presidente di sezione, dai sigg. E. Juhász (relatore), G. Arestis, J. Malenovský e T. von Danwitz, giudici,

* Lingua processuale: il tedesco.

avvocato generale: sig. Y. Bot
cancelliere: sig. R. Grass

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

— per la Fokus Invest AG, dall'avv. C. Naske, Rechtsanwalt;

— per il governo austriaco, dal sig. E. Riedl, in qualità di agente;

— per la Commissione delle Comunità europee, dai sigg. E. Traversa e F. Hoffmeister, in qualità di agenti,

vista la decisione, adottata dopo aver sentito l'avvocato generale, di giudicare la causa senza conclusioni,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'art. 25 dell'allegato I dell'Accordo tra la Comunità europea ed i suoi Stati membri, da una parte, e la Confederazione svizzera, dall'altra, sulla libera circolazione delle persone, firmato a Lussemburgo il 21 giugno 1999 (GU 2002, L 114, pag. 6), nonché degli artt. 63 TFUE e 64, n. 1, TFUE.

2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia pendente dinanzi ai giudici austriaci in merito alle condizioni che disciplinano l'acquisto di un bene immobile situato in territorio austriaco da parte di una società austriaca le cui quote sono detenute da una società svizzera.

Contesto normativo

L'Accordo

3 La Comunità europea ed i suoi Stati membri, da una parte, e la Confederazione svizzera, dall'altra, hanno firmato in data 21 giugno 1999 sette accordi, tra cui l'Accordo sulla libera circolazione delle persone (in prosieguo: l'«Accordo»). I sette accordi sono stati approvati a nome della Comunità, con decisione del Consiglio e della Commissione 4 aprile 2002, 2002/309/CE, Euratom (GU L 114, pag. 1), e sono entrati in vigore il 1º giugno 2002.

4 Ai sensi del preambolo dell'Accordo, le parti contraenti hanno concluso tale Accordo «convint[e] che la libertà delle persone di circolare sul territorio dell'altra parte costituisca un elemento importante per lo sviluppo armonioso delle loro relazioni, [e] decis[e] ad attuare la libera circolazione delle persone tra loro basandosi sulle disposizioni applicate nella Comunità europea».

5 L'art. 1 dell'Accordo, intitolato «Obiettivo», così dispone:

«Il presente Accordo a favore dei cittadini degli Stati membri della Comunità europea e della Svizzera si prefigge di:

a) conferire un diritto di ingresso, di soggiorno e di accesso a un'attività economica dipendente, un diritto di stabilimento quale lavoratore autonomo e il diritto di rimanere sul territorio delle parti contraenti;

b) agevolare la prestazione di servizi sul territorio delle parti contraenti, segnatamente liberalizzare la prestazione di servizi di breve durata;

c) conferire un diritto di ingresso e di soggiorno, sul territorio delle parti contraenti, alle persone che non svolgono un'attività economica nel paese ospitante;

d) garantire le stesse condizioni di vita, di occupazione e di lavoro di cui godono i cittadini nazionali».

6 L'art. 5, n. 1, dell'Accordo, sotto la rubrica «Prestazione di servizi», prevede quanto segue:

«Fatti salvi altri accordi specifici tra le parti contraenti relativi alla prestazione di servizi (compreso l'Accordo su alcuni aspetti relativi agli appalti pubblici, purché copra la prestazione di servizi), un prestatore di servizi, comprese le società conformemente alle disposizioni dell'allegato I, gode del diritto di fornire sul territorio dell'altra parte contraente un servizio per una prestazione di durata non superiore a 90 giorni di lavoro effettivo per anno civile».

7 L'art. 17 dell'allegato I dell'Accordo, sotto la rubrica «Prestazione di servizi», ha il seguente tenore:

«Nell'ambito di una prestazione di servizi, ai sensi dell'articolo 5 del presente Accordo, è vietata:

a) qualsiasi limitazione a una prestazione di servizi transfrontaliera sul territorio di una parte contraente, che non superi 90 giorni di lavoro effettivo per anno civile;

b) qualsiasi limitazione relativa all'ingresso e al soggiorno nei casi di cui all'articolo 5, paragrafo 2 del presente Accordo per quanto riguarda:

i) i cittadini degli Stati membri della Comunità europea o della Svizzera prestatori di servizi e stabiliti sul territorio di una parte contraente diversa da quella del destinatario dei servizi;

ii) i lavoratori dipendenti, a prescindere dalla nazionalità, di un prestatore di servizi integrati nel mercato regolare del lavoro di una parte contraente e che sono distaccati per la prestazione di un servizio sul territorio di un'altra parte contraente, fatte salve le disposizioni dell'articolo 1».

8 Ai sensi dell'art. 18 di tale allegato I:

«Le disposizioni di cui all'articolo 17 del presente Allegato si applicano a società costituite in conformità della legislazione di uno Stato membro della Comunità europea o della Svizzera e che abbiano sede sociale, amministrazione centrale o sede principale sul territorio di una parte contraente».

9 Il titolo VI dell'allegato I, sotto il titolo «Acquisto di immobili», comprende solo l'art. 25, che prevede quanto segue:

«1. Il cittadino di una parte contraente che gode di un diritto di soggiorno e che fissa la propria residenza principale nello Stato ospitante ha gli stessi diritti di un cittadino nazionale per quanto riguarda l'acquisto di immobili. Egli può, in qualsiasi momento, fissare la propria residenza principale nello Stato ospitante, conformemente alle norme

nazionali, a prescindere dalla durata del suo impiego. La partenza dallo Stato ospitante non implica alcun obbligo di alienazione.

2. Il cittadino di una parte contraente che gode di un diritto di soggiorno e che non fissa la propria residenza principale nello Stato ospitante ha gli stessi diritti di un cittadino nazionale per quanto riguarda l'acquisto degli immobili necessari allo svolgimento di un'attività economica; tali diritti non implicano alcun obbligo di alienazione quando egli lasci lo Stato ospitante. Egli può essere altresì autorizzato ad acquistare una seconda casa o un'abitazione per le vacanze. Per questa categoria di cittadini, il presente Accordo non incide sulle norme vigenti in materia di investimento di capitali e [di] commercio di terreni non edificati e di abitazioni.

3. Un frontaliero gode dei medesimi diritti conferiti a un cittadino nazionale per quanto riguarda l'acquisto degli immobili necessari allo svolgimento di un'attività economica e di una seconda casa; tali diritti non implicano alcun obbligo di alienazione quando egli lasci lo Stato ospitante. Egli può essere altresì autorizzato ad acquistare un'abitazione per le vacanze. Per questa categoria di cittadini, il presente Accordo non incide sulle norme vigenti nello Stato ospitante in materia di investimento di capitali e [di] commercio di terreni non edificati e di abitazioni».

La normativa nazionale

10 La legge sul catasto (Grundbuchgesetz) prevede, ai suoi artt. 53 e 57, che il titolare di un diritto di proprietà immobiliare può chiedere l'iscrizione nel catasto del suo diritto e la cancellazione di altre iscrizione relative al bene immobile rispetto al quale viene esercitato tale diritto.

11 La legge del Land Vienna sull'acquisto di beni immobili da parte di stranieri (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz; *Wiener Landesgesetzblatt* del 3 marzo 1998, 1998/11; in prosieguo: il «WrAuslGEG»), entrata in vigore il 4 marzo 1998, prevede al suo art. 1, n. 1, quanto segue:

«L'efficacia dell'acquisto inter vivos da parte di stranieri della proprietà (comproprietà), di una concessione edilizia, di una servitù personale di, ovvero su, fondi edificati o non edificati di qualsiasi natura, o dell'affitto a stranieri di fondi siffatti, soggetto a trascrizione nel catasto, è subordinata all'autorizzazione della competente autorità amministrativa».

12 L'art. 2 di tale legge così dispone:

«Ai fini della presente legge si considerano stranieri:

1) le persone fisiche che non possiedono la cittadinanza austriaca;

2) le persone giuridiche e le società di persone dotate di capacità giuridica con sede statutaria all'estero;

3) le persone giuridiche e le società di persone dotate di capacità giuridica con sede statutaria in Austria nelle quali stranieri ai sensi dei punti 1 e 2 detengano una partecipazione maggioritaria;

(…)».

13 Ai sensi dell'art. 3, n. 2, della detta legge, l'art. 1 non si applica, tra l'altro, alle persone fisiche e giuridiche che beneficino delle libertà previste dal diritto dell'Unione e dall'Accordo sullo Spazio economico europeo e, ai sensi dell'art. 3, n. 3, «qualora alla sua applicazione ostino altri impegni internazionali».

14 L'art. 5 della stessa legge così recita:

«1. I diritti di cui all'art. 1, n. 1, possono essere trascritti nel catasto in favore di uno straniero (…) unicamente se il richiedente presenta la decisione di rilascio dell'autorizzazione ai sensi della presente legge (…).

(…)

4. L'autorità municipale è tenuta a certificare per iscritto all'acquirente, su istanza semplice corredata dei necessari elementi di prova, che un acquisto è esente dall'obbligo di autorizzazione ai sensi dell'art. 1 (attestazione negativa), qualora tale esenzione sia prevista ai sensi dell'art. 3, n. 2 o n. 3».

15 Il requisito dell'attestazione negativa nel caso in cui l'acquisto di un diritto immobiliare da parte di cittadini stranieri sia esente dall'obbligo di autorizzazione è stato introdotto, in data 4 marzo 1998, dal WrAuslGEG che ha abrogato, a decorrere da tale data, la legge del Land Vienna relativa all'acquisto da parte di stranieri di beni immobili a Vienna del

1967 (Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien; *Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33; in prosieguo: l'«AuslGEG»).

16 Conformemente all'AuslGEG, l'acquisto della proprietà (comproprietà) di beni immobili da parte di stranieri era soggetto, in linea di principio, all'obbligo di ottenere un'autorizzazione. Il termine «straniero» comprendeva anche le persone giuridiche con partecipazione maggioritaria di stranieri, e l'iscrizione nel catasto era subordinata alla presentazione della decisione di rilascio dell'autorizzazione. La differenza tra il regime istituito dall'AuslGEG e il regime attuale risiede nel fatto che, ai sensi della legge precedente, il giudice competente in materia di catasto («Grundbuchsgericht») era esso stesso abilitato ad esaminare l'esistenza di un'esenzione legale a vantaggio dell'acquirente di un bene immobile, pur non essendo autorizzato a statuire in ordine a questioni di fatto. Spettava quindi alla persona che chiedeva l'iscrizione provare che le condizioni di fatto poste ai fini di un acquisto non subordinato ad autorizzazione fossero soddisfatte, producendo documenti facenti fede. Non veniva quindi richiesta un'«attestazione negativa».

17 Conformemente al regime attuale, l'autorità competente in tale materia non è il giudice del catasto, ma l'autorità municipale. Quest'ultima, su istanza dell'acquirente, il quale è tenuto a fornire gli elementi di prova necessari, deve confermare per iscritto che le condizioni poste per l'ottenimento di un'esenzione dall'obbligo di autorizzazione sono soddisfatte, rilasciandogli a tal fine l'«attestazione negativa» prevista dall'art. 5, n. 4, del WrAuslGEG.

Causa principale e questioni pregiudiziali

18 La società a responsabilità limitata austriaca Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (in prosieguo: la «FIAG»), la cui sede si trova a Vienna (Austria), ha acquistato, con contratto di compravendita del 18 aprile 2007, per un importo pari ad EUR 4 208 333,34, quote di un bene immobile situato in questa

stessa città, che le conferivano la proprietà di 28 appartamenti ad uso abitativo e 24 posti destinati al parcheggio, i quali sono stati dati in locazione. Quanto allo «status di straniero» di tale società, il suo amministratore dell'epoca aveva dichiarato sull'onore, nel contratto di compravendita, che la sede della società era situata sul territorio nazionale e che tutte le quote di tale società erano detenute da società per azioni svizzere. Era stato anche menzionato il fatto che il contratto di compravendita non aveva bisogno di ottenere un'autorizzazione all'acquisto di beni immobili da parte di uno straniero, in forza dell'art. 25 dell'allegato I dell'Accordo. A tale epoca, la società Fokus Invest AG (in prosieguo: la «Fokus Invest»), con sede sociale in Svizzera, deteneva talune quote del capitale della FIAG. Attualmente, è ancora una società per azioni con sede sociale in Svizzera che detiene la maggioranza delle quote della FIAG.

19 A seguito del contratto di compravendita, la FIAG ha chiesto l'iscrizione del suo diritto di proprietà nel catasto e la cancellazione di talune iscrizioni in esso contenute, tra le quali figurava l'annotazione, subordinata nell'ordine, a favore della Fokus Invest, dello svolgimento di una procedura d'incanto finalizzata al conseguimento del pagamento di crediti e di spese.

20 Il Bezirksgericht Döbling (Pretore di Döbling) ha aderito alla domanda d'iscrizione nel catasto proposta dalla FIAG, effettuata in data 19 novembre 2007. La Fokus Invest, non avendo interesse alla cancellazione dell'annotazione contenuta nel catasto in suo favore, ha impugnato tale iscrizione dinanzi al Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien (Tribunale civile di Vienna). Tale giudice ha confermato l'iscrizione, con la motivazione che, in forza dell'art. 25 dell'allegato I dell'Accordo, una società la cui sede si trova in Austria e le cui quote sono detenute esclusivamente da società svizzere beneficerebbe dello stesso trattamento di una società austriaca. Conseguentemente non sarebbe necessaria la presentazione di un'«attestazione negativa» dell'autorità competente relativa all'esenzione dell'operazione in questione dall'obbligo di autorizzazione.

21 La Fokus Invest ha proposto un ricorso per cassazione («Revision») avverso tale decisione dinanzi all'Oberster Gerichtshof (Corte di cassazione).

22 Il giudice del rinvio rileva che l'Accordo conferisce, al suo art. 1, anche un diritto di stabilimento «quale lavoratore autonomo» e che, per designare i titolari dei diritti risultanti dall'Accordo, menziona ai suoi artt. 1, 2 e 3, i «cittadini di una parte contraente». Inoltre, gli artt. 5, n. 1, dell'Accordo e 17 del suo allegato I riguarderebbero la «prestazione di servizi». Quest'ultimo articolo vieterebbe, in linea di principio, qualsiasi limitazione riguardo alle prestazioni di servizi di breve durata e le sue disposizioni si applicherebbero, ai sensi dell'art. 18 dell'allegato I, anche alle società.

23 Tale giudice sottolinea, peraltro, che l'art. 48 CE prevede espressamente l'assimilazione delle persone giuridiche alle persone fisiche che sono cittadini degli Stati membri, ai fini dell'applicazione delle disposizioni relative alla libertà di stabilimento. Anche l'Accordo riguarderebbe il diritto di stabilimento «quale lavoratore autonomo», ma non conterrebbe tuttavia alcuna assimilazione espressa delle persone giuridiche alle persone fisiche, comparabile a quella prevista dall'art. 48 CE. Il giudice nazionale ne conclude che, se l'Accordo vale unicamente per le persone fisiche, in particolare relativamente al diritto di stabilimento, l'impresa in causa non può essere assimilata ad un cittadino austriaco o a un cittadino dell'Unione europea ai fini dell'acquisto immobiliare di cui trattasi.

24 Nel caso in cui tale questione fosse risolta in tal senso, il giudice del rinvio osserva che la libera circolazione dei capitali, stabilita dall'art. 56, n. 1, CE, comprende anche il diritto dei cittadini stranieri di effettuare investimenti immobiliari in un altro Stato membro. Tuttavia, l'art. 57, n. 1, CE consentirebbe di mantenere, rispetto ai paesi terzi, le limitazioni esistenti al 31 dicembre 1993. Ci si dovrebbe quindi chiedere se le restrizioni previste, a decorrere dal 4 marzo 1998, dal WrAuslGEG relativamente agli acquisti immobiliari effettuati da stranieri, vale a dire l'obbligo di essere titolare di un'autorizzazione ovvero l'esenzione da tale obbligo in seguito all'ottenimento di

un'«attestazione negativa», possano essere considerate limitazioni esistenti al 31 dicembre 1993, nel vigore del AuslGEG che allora disciplinava la materia.

25 Alla luce di tali considerazioni, l'Oberster Gerichtshof ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se l'art. 25 dell'allegato I dell'Accordo (…) debba essere interpretato nel senso che la parità di trattamento con i cittadini nazionali prescritta in materia di acquisti di immobili vale esclusivamente per le persone fisiche, e non per le società;

2) In caso di risposta affermativa alla prima questione:

se le disposizioni del [WrAuslGEG], che in caso di acquisto di beni immobili da parte di società straniere ai sensi dell'art. 2, punto 3, WrAuslGEG richiedono la presentazione di un certificato che confermi l'esenzione dall'obbligo di autorizzazione (art. 5, n. 4, WrAuslGEG, art. 3, punto 3 WrAuslGEG), costituiscano una restrizione della libera circolazione dei capitali (art. 56 CE) ammessa ai sensi dell'art. 57, n. 1, CE nei confronti della [Confederazione svizzera] in quanto paese terzo».

Sulle questioni pregiudiziali

Sulla prima questione

26 La questione se le disposizioni dell'Accordo possano essere interpretate nel senso che trovano applicazione anche alle persone giuridiche era stata sollevata, sotto il particolare profilo del diritto di stabilimento, nella causa definita con sentenza 12 novembre 2009, causa C-351/08, Grimme (Racc. pag. I-10777).

27 In tale sentenza, la Corte ha rilevato, anzitutto, che l'Accordo è stato firmato dopo che la Confederazione svizzera, il 6 dicembre 1992, aveva rifiutato di aderire all'Accordo sullo Spazio economico europeo (SEE) e che, con il suo rifiuto, quest'ultima non ha aderito al progetto di un sistema economico integrato con un mercato unico, basato su regole comuni tra i suoi membri, preferendo piuttosto la via degli accordi bilaterali con l'Unione e i suoi Stati membri, in settori specifici (v., in tal senso, citata sentenza Grimme, punto 27).

28 Ciò considerato, la Corte ha concluso che la Confederazione svizzera non ha aderito al mercato interno dell'Unione e che, di conseguenza, l'interpretazione data alle disposizioni del diritto dell'Unione relative a tale mercato non può essere automaticamente trasposta all'interpretazione dell'Accordo, salvo disposizioni espresse a tal fine previste dall'Accordo stesso (v., in tal senso, citata sentenza Grimme, punti 27 e 29 nonché la giurisprudenza ivi citata).

29 La Corte ha poi sottolineato che gli obiettivi dell'Accordo, definiti al suo art. 1, sono stabiliti, conformemente al testo di tale disposizione, a favore dei cittadini degli Stati membri e della Confederazione svizzera e, di conseguenza, a favore di persone fisiche, e che tutte le categorie di persone, cittadini degli Stati membri e svizzeri, contemplate

dall'Accordo, ad eccezione dei prestatori e dei destinatari di servizi, presuppongono per loro natura che si tratti di persone fisiche (v., in tal senso, citata sentenza Grimme, punti 33 e 34).

30 La Corte è giunta a constatare che, eccetto gli artt. 5, n. 1, dell'Accordo e 18 del suo allegato I, i quali prevedono che le società godono di un determinato diritto alla prestazione di servizi, nessuna disposizione di tale Accordo o del suo allegato riconosce diritti alle persone giuridiche (v., in tal senso, citata sentenza Grimme, punto 35).

31 Dopo aver constatato che, secondo l'Accordo, il diritto di stabilimento, sul territorio di una parte contraente, è riservato al solo lavoratore autonomo cittadino di uno Stato membro dell'Unione o della Confederazione svizzera, e che l'art. 1, lett. a), dell'Accordo riconosce esplicitamente come obiettivo il diritto di stabilimento quale lavoratore autonomo alle sole persone fisiche, la Corte ne ha concluso che non si può affermare che, in base all'Accordo, le persone giuridiche godano dello stesso diritto di stabilimento delle persone fisiche (v., in tal senso, citata sentenza Grimme, punti 36, 37 e 39).

32 Tale interpretazione dell'Accordo data dalla Corte nella citata sentenza Grimme, e particolarmente la posizione di principio ivi enunciata rispetto al diritto di stabilimento nell'ambito dell'Accordo sono valide anche ai fini della valutazione della presente causa.

33 La questione sollevata nel caso di specie riguarda il diritto di acquisto di un bene immobile situato sul territorio di una parte contraente da parte di una persona giuridica che ha la propria sede sociale su tale territorio, ma detenuta da persone giuridiche disciplinate dall'ordinamento dell'altra parte contraente.

34 Occorre sottolineare, a tal riguardo, che il richiamo dell'art. 48 CE, nel senso che esso assimilerebbe le società alle persone fisiche per quanto concerne la libertà di stabilimento, non è pertinente nel caso di specie. Infatti, va rammentato che l'interpretazione delle disposizioni del diritto dell'Unione, comprese quelle del Trattato, relative al mercato interno non può essere trasposta automaticamente all'interpretazione dell'Accordo e che, comunque, le persone giuridiche non godono, in base all'Accordo, del diritto di stabilimento.

35 Va rilevato che, nel disciplinare gli acquisti immobiliari, l'art. 25 dell'allegato I dell'Accordo menziona, come titolare dei diritti in tale materia, il «cittadino di una parte contraente che gode di un diritto di soggiorno» e il «frontaliero».

36 Di conseguenza, risulta inequivocabilmente dal testo delle disposizioni del detto art. 25 che le categorie di persone, beneficiarie del diritto in questione, contemplate da tali disposizioni presuppongono per loro natura che si tratti di persone fisiche che esercitano tale diritto nell'ambito della libertà di circolazione.

37 Ciò considerato occorre risolvere la prima questione dichiarando che l'art. 25 dell'allegato I dell'Accordo dev'essere interpretato nel senso che la parità di trattamento con i cittadini nazionali prescritta in materia di acquisti immobiliari vale unicamente per le persone fisiche.

Sulla seconda questione

38 Con tale questione, il giudice del rinvio chiede sostanzialmente se l'art. 64, n. 1, TFUE debba essere interpretato nel senso che disposizioni nazionali come quelle del WrAuslGEG, che impongono ai cittadini stranieri, ai sensi di tale legge, in caso di acquisto di beni immobili, l'obbligo di essere titolari di un'autorizzazione ai fini di tale acquisto ovvero la presentazione di un'attestazione secondo cui sono soddisfatte le condizioni previste dalla stessa legge per beneficiare di un'esenzione da tale obbligo,

costituiscono una limitazione alla libera circolazione dei capitali ammissibile nei confronti della Confederazione svizzera in quanto paese terzo.

39 Benché tale questione, come formulata dal giudice del rinvio, riguardi unicamente l'attestazione che dev'essere rilasciata dall'autorità municipale competente e che conferma l'esenzione dall'obbligo summenzionato, il requisito dell'ottenimento di una siffatta attestazione costituisce una modalità che risulta dall'obbligo di base imposto ai cittadini stranieri di ottenere un'autorizzazione per poter procedere all'acquisto di un bene immobile. Pertanto, occorre estendere l'esame della Corte a tale obbligo di base.

40 Va precisato che, conformemente all'art. 64, n. 1, TFUE, il divieto di restrizioni alla libera circolazione dei capitali, ai sensi dell'art. 63 TFUE, lascia impregiudicata l'applicazione ai paesi terzi di qualunque restrizione in vigore al 31 dicembre 1993 in virtù delle legislazioni nazionali o della legislazione dell'Unione per quanto concerne i movimenti di capitali provenienti da paesi terzi o ad essi diretti qualora implichino investimenti diretti, inclusi, tra gli altri, gli investimenti immobiliari.

41 Occorre pertanto verificare se le restrizioni previste dalle disposizioni summenzionate del WrAuslGEG possano essere considerate restrizioni esistenti al 31 dicembre 1993, tenuto conto del fatto che tale legge è entrata in vigore dopo tale data, vale a dire il 4 marzo 1998.

42 Occorre rilevare a tal riguardo che, conformemente alla giurisprudenza della Corte, la condizione introdotta dall'art. 64, n. 1, TFUE relativamente alle restrizioni esistenti nei confronti dei paesi terzi il 31 dicembre 1993 è soddisfatta allorché una normativa nazionale adottata dopo tale data comprende disposizioni che siano, sostanzialmente, identiche ad una normativa anteriore, esistente a tale data. Tale condizione non è soddisfatta qualora le disposizioni adottate successivamente a tale data si basino su una

logica diversa da quella del diritto precedente e istituiscano nuove procedure (v., in tal senso, sentenza 24 maggio 2007, causa C-157/05, Holböck, Racc. pag. I-4051, punto 41 e giurisprudenza ivi citata).

43 Dal fascicolo sottoposto alla Corte risulta che, già nel vigore della normativa austriaca che disciplinava la materia al 31 dicembre 1993, vale a dire l'AuslGEG, l'acquisto della proprietà o della comproprietà di beni immobili situati nel Land Vienna da parte di stranieri ai sensi della detta normativa, incluso da parte di società, non era libero. Esso era subordinato all'obbligo di base di ottenere un'autorizzazione, da cui l'interessato era esentato se provava che esso beneficiava di deroghe, ad esempio nell'ambito di impegni internazionali assunti dalla Repubblica d'Austria.

44 Il termine «straniero» comprendeva già le persone giuridiche detenute in maggioranza da stranieri, e l'iscrizione nel catasto era subordinata alla presentazione della decisione di rilascio dell'autorizzazione richiesta o di una prova della sussistenza di un'esenzione legale.

45 La differenza tra la normativa precedente e la normativa attuale risiede nel fatto che l'autorità competente a confermare l'esistenza di un'esenzione legale dall'obbligo di ottenere un'autorizzazione era in precedenza il giudice del catasto, mentre, attualmente, tale competenza spetta all'autorità municipale nella cui giurisdizione è situato il bene immobile di cui trattasi. Quest'ultima deve verificare, su istanza dell'acquirente, se siano soddisfatte le condizioni cui è assoggettato l'ottenimento di una tale esenzione e, in caso affermativo, rilasciare l'«attestazione negativa» prevista dall'art. 5, n. 4, del WrAuslGEG.

46 Non viene tuttavia contestato che tanto la normativa precedente quanto il WrAuslGEG assoggettano l'acquisto di un bene immobile in Austria da parte di uno straniero all'ottenimento di un'autorizzazione preventiva. In tali condizioni, l'obbligo di ottenere

un'autorizzazione preventiva imposto ad una società straniera, quale la FIAG, dev'essere ritenuto consentito conformemente all'art. 64, n. 1, TFUE.

47 Le modifiche procedurali menzionate dalla decisione di rinvio riguardano unicamente gli acquisti immobiliari da parte di stranieri che possono beneficiare di un'esenzione prevista dal quadro normativo nazionale. Tuttavia, dato che nel vigore tanto della vecchia legge quanto del WrAuslGEG, una società come la FIAG va considerata come uno straniero che non può beneficiare di un'esenzione ai fini di un acquisto immobiliare in Austria, come risulta dalla soluzione della prima questione, formulata al punto 37 della presente sentenza e dal precedente punto di questa sentenza, le modifiche procedurali introdotte dal WrAuslGEG non possono influire sulla soluzione della controversia principale.

48 Comunque, qualora dovesse sussistere un dubbio in merito all'ambito di applicazione delle esenzioni previste dal quadro normativo nazionale, va constatato che i punti di divergenza esistenti tra la normativa in vigore e la legislazione precedente, vale a dire la determinazione dell'autorità competente a confermare l'esistenza di un'esenzione e della procedura da seguire a tal fine, si limitano a modalità prive di rilievo rispetto alla stessa normativa applicabile sotto il profilo sostanziale, consistente nel requisito fondamentale, per gli stranieri, di ottenere un'autorizzazione al fine di procedere ad acquisti immobiliari e nell'obbligo ad essi imposto di apportare la prova del fatto che sono soddisfatte le condizioni a cui è soggetto il riconoscimento di un'esenzione. Pertanto, la normativa in vigore non si basa su una logica differente da quella del diritto anteriore e non istituisce procedure sostanzialmente nuove.

49 Occorre, pertanto, risolvere la seconda questione dichiarando che l'art. 64, n. 1, TFUE dev'essere interpretato nel senso che le disposizioni del WrAuslGEG, che impongono agli stranieri, ai sensi della detta legge, in caso di acquisto di beni immobili situati nel Land Vienna, l'obbligo di essere titolari di un'autorizzazione ai fini di tale acquisto ovvero la produzione di un'attestazione secondo cui sono soddisfatte le condizioni previste da tale legge per beneficiare di un'esenzione da tale obbligo, costituiscono una

restrizione alla libera circolazione dei capitali ammissibile nei confronti della Confederazione svizzera in quanto paese terzo.

Sulle spese

50 Nei confronti delle parti nella causa principale il presente procedimento costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Terza Sezione) dichiara:

1) **L'art. 25 dell'allegato I dell'Accordo tra la Comunità europea ed i suoi Stati membri, da una parte, e la Confederazione svizzera, dall'altra, sulla libera circolazione delle persone, firmato a Lussemburgo il 21 giugno 1999, dev'essere interpretato nel senso che la parità di trattamento con i cittadini nazionali prescritta in materia di acquisti immobiliari vale unicamente per le persone fisiche.**

2) **L'art 64, n. 1, TFUE dev'essere interpretato nel senso che le disposizioni della legge del Land Vienna 3 marzo 1998, sull'acquisto di beni immobili da parte di stranieri (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) che impongono agli stra-**

nieri, ai sensi della detta legge, in caso di acquisto di beni immobili situati nel Land Vienna, l'obbligo di essere titolari di un'autorizzazione ai fini di tale acquisto ovvero la produzione di un'attestazione secondo cui sono soddisfatte le condizioni previste da tale legge per beneficiare di un'esenzione da tale obbligo, costituiscono una restrizione alla libera circolazione dei capitali ammissibile nei confronti della Confederazione svizzera in quanto paese terzo.

Firme