SENTENZA DELLA CORTE (Terza Sezione)

25 gennaio 2007 *

Nel procedimento C-370/05,

avente ad oggetto una domanda di pronuncia pregiudiziale sottoposta alla Corte, ai sensi dell'art. 234 CE, dal Vestre Landsret (Danimarca), con decisione 5 ottobre 2005, pervenuta in cancelleria il 10 ottobre 2005, nel procedimento penale a carico di

Uwe Kay Festersen,

LA CORTE (Terza Sezione),

composta dal sig. A. Rosas, presidente di sezione, dai sigg. A. Tizzano, A. Borg Barthet, J. Malenovský (relatore) e U. Lõhmus, giudici,

avvocato generale: sig.ra C. Stix-Hackl
cancelliere: sig. B. Fülöp, amministratore

vista la fase scritta del procedimento e in seguito alla trattazione orale del 12 luglio 2006,

* Lingua processuale: il danese.

considerate le osservazioni presentate:

— per il sig. Festersen, dall'avv. K. Berning, advokat;

— per il governo danese, dal sig. J. Molde, in qualità di agente, assistito dall'avv. P. Biering, advokat;

— per il governo norvegese, dal sig. K. Moen e dalla sig.ra I. Holten, in qualità di agenti;

— per la Commissione delle Comunità europee, dal sig. H. Støvlbæk, in qualità di agente,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza del 3 ottobre 2006,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione degli artt. 43 CE e 56 CE.

2 Detta domanda è stata presentata nell'ambito di un procedimento penale a carico del sig. Festersen per il mancato rispetto da parte di questi dell'obbligo di fissare la sua stabile residenza sul fondo agricolo da lui acquistato nel territorio del comune di Bov, nel dipartimento dello Jutland meridionale (Danimarca).

Contesto normativo nazionale

3 Ai sensi dell'art. 2 della legge agraria danese (landbrugsloven), nella sua versione risultante dal decreto di codificazione n. 598 del 15 luglio 1999 (lovbekendtgørelse nr. 598) (in prosieguo: la «legge agraria»):

«1. I fondi agricoli sono assoggettati ad un obbligo di coltivazione, secondo le disposizioni della presente legge.

2. Per fondo agricolo s'intende un fondo accatastato come tale.

(...)»

4 L'art. 4, n. 6, della legge agraria prevede che:

«Quando un fondo agricolo viene lottizzato o ridotto, in altro modo, ad una superficie inferiore a 2 ha, l'obbligo di coltivazione viene soppresso, salvo che il proprietario non voglia mantenerlo (...)».

5 L'art. 7 della medesima legge dispone che:

«1. Ogni fondo agricolo deve essere gestito in maniera autonoma e deve essere munito di adeguati edifici abitativi, dai quali gli abitanti coltivano le terre, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 8, nn. 4 e 6, all'art. 9, nn. 1 e 2, nonché all'art. 10.

2. Il fondo deve essere gestito in maniera appropriata, tenendo conto delle possibilità di sfruttamento economico, delle esigenze in materia di salute degli animali domestici nonché della natura e dell'ambiente.

(...)».

6 L'art. 16 della suddetta legge dispone quanto segue:

«1. Ogni persona fisica può acquisire la proprietà di un fondo agricolo ubicato in una zona rurale, la cui superficie sia superiore a 30 ha, se:

(...)

4) l'acquirente nei sei mesi successivi all'acquisto fissa la sua stabile residenza sul fondo,

5) è l'acquirente stesso a gestire il fondo

(...).

2. La proprietà di un fondo agricolo di superficie non superiore a 30 ha può essere acquisita se l'acquirente integra le condizioni di cui al n. 1, sub 1-4,

(...)».

7 Ai sensi dell'art. 18 della legge agraria:

«1. Fatti salvi i casi di cui agli artt. 16, 17 e 17 bis, l'acquisto di un fondo agricolo situato in una zona rurale può essere effettuato solo previa autorizzazione del Ministro per l'Alimentazione, l'Agricoltura e la Pesca.

(...)

4. Il Ministro può autorizzare l'acquisto di un fondo agricolo qualora:

1) l'acquisto avvenga per un'utilizzazione prevista dall'art. 4, n. 1, sub 1), e sia prevedibile che nell'immediato futuro il fondo sarà utilizzato conformemente alla sua destinazione,

2) l'acquisto abbia luogo a fini di lucro in vista di un utilizzo non agricolo, ma che può essere considerato auspicabile sotto il profilo dell'interesse pubblico generale,

3) l'acquisto abbia luogo per finalità specifiche, fra cui, in particolare, l'utilizzo per scopi scientifici, educativi, sociali, terapeutici o ricreativi,

4) l'acquisto abbia luogo in connessione con la creazione di praterie umide o il ripristino di terreni in zone naturali, ovvero

5) altre circostanze particolari lo giustifichino.

(...)».

8 L'art. 27, n. 2, della legge agraria prevede quanto segue:

«Quando la domanda di autorizzazione per l'acquisto o l'affitto di un fondo agricolo non è prodotta in tempo utile, il (...) ministro competente può ingiungere al proprietario di alienare il fondo entro un termine di almeno sei mesi e di un anno al massimo, o all'affittuario o al locatario di rescindere il rapporto contrattuale nel medesimo termine. Altrettanto vale quando l'autorizzazione è stata negata o è scaduta o quando non sono soddisfatte le condizioni dell'autorizzazione (...)».

9 In forza dell'art. 33 della suddetta legge:

«1. Viene punito con un'ammenda chiunque:

(...)

3) omette di eseguire l'ingiunzione rivoltagli ai sensi dell'art. 8, nn. 5 e 7, dell'art. 9, n. 5, o dell'art. 27.

(...)».

10 Ai sensi dell'art. 62 della circolare n. 26, del 22 febbraio 2000, concernente la legge agraria:

«È possibile, solo in circostanze del tutto eccezionali, concedere l'autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della legge [agraria] ad acquistare un fondo agricolo, con una dispensa a tempo indeterminato dall'obbligo di residenza, di cui all'art. 16, n. 1, punto 4. Ciò vale, ad esempio, nei casi in cui, a causa dell'ubicazione del fondo, risulti impossibile osservare l'obbligo di residenza per una gran parte dell'anno. Tale disposizione va applicata restrittivamente».

11 In forza dell'art. 4, n. 1, del decreto 26 luglio 1999, n. 627, sulle condizioni di formazione professionale e di residenza in combinato disposto con la legge agraria (bekendtgørelse nr. 627 af 26. juli 1999 om uddannelseskrav og bopælskrav m.v. i henhold til landbrugsloven), l'obbligo di stabile residenza su un fondo agricolo presuppone che la persona vi soggiorni in modo stabile e continuativo e vi trascorra le notti, salvo il sopravvenire di determinate circostanze di durata limitata. Tale persona deve essere iscritta nel registro anagrafico come abitante sul fondo, di modo che quest'ultimo costituisca la sua residenza principale da un punto di vista fiscale.

12 L'art. 4, n. 2, del medesimo decreto prevede che l'acquirente deve adempiere all'obbligo di residenza per otto anni dall'acquisto di un fondo agricolo.

La controversia nella causa principale e le questioni pregiudiziali

13 Il sig. Festersen, cittadino tedesco, acquistava nel 1998, nel dipartimento dello Jütland meridionale, una proprietà risultante al catasto come fondo agricolo. Esso comprende due particelle: un terreno edificabile di 24 are sito in area urbana ed un prato di 3,29 ha sito in area rurale.

14 Non avendo egli assolto all'obbligo di fissare la propria residenza su tale fondo, la commissione agraria del dipartimento dello Jütland meridionale invitava l'interessato a regolarizzare la propria situazione e gli ordinava, in data 8 settembre 2000, di alienare il proprio fondo entro un termine di sei mesi, se nel frattempo non avesse regolarizzato il suo titolo di proprietà ottenendo un'esenzione dall'obbligo di coltivazione ovvero adempiendo all'obbligo di residenza.

15 Il 16 luglio 2001, la detta commissione concedeva al sig. Festersen un nuovo termine di sei mesi per alienare la sua proprietà, salvo che prima della scadenza del detto termine avesse preso le misure necessarie o per ridurre la proprietà a meno di 2 ha e sollecitare, allo stesso tempo, un'esenzione dall'obbligo di coltivazione, o per stabilirvi la propria residenza.

16 Il 18 agosto 2003, il sig. Festersen veniva condannato dal tribunale di Gråsten al pagamento di un'ammenda di DKK 5 000 per violazione degli artt. 33, n. 1, punto 3, e 27, n. 2, della legge agraria, in quanto non aveva ottemperato all'ingiunzione della commissione agraria del dipartimento dello Jütland meridionale. Egli veniva anche condannato ad una penalità di DKK 5 000 per ciascun mese di ritardo qualora non si fosse conformato a tale ingiunzione entro il 1° dicembre 2003.

17 Il sig. Festersen, che si era stabilito sul fondo in questione il 12 giugno 2003, è iscritto nel registro anagrafico del comune di Bov come residente, a tale indirizzo, a partire dal 12 settembre 2003.

18 Il sig. Festersen ha proposto appello contro tale condanna dinanzi al Vestre Landsret ed ha chiesto il proprio proscioglimento. Il pubblico ministero ha chiesto la conferma della sentenza pronunciata in primo grado.

19 Il sig. Festersen e il pubblico ministero si sono trovati contrapposti sulla questione se l'obbligo di residenza previsto dalla legge agraria fosse compatibile con i principi della libertà di stabilimento e della libera circolazione dei capitali sanciti dagli artt. 43 CE e 56 CE.

20 È in tale contesto che il Vestre Landsret ha deciso di sospendere il giudizio e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se gli artt. 43 CE e 56 CE ostino a che uno Stato membro ponga come condizione per acquistare un fondo agricolo che l'acquirente assuma stabile residenza sul fondo.

2) Se, ai fini della soluzione della questione sub 1, abbia rilevanza il fatto che il fondo non può integrare un'unità autosufficiente e che l'edificio ad uso abitativo del fondo sia situato in una zona urbana».

Sulle questioni pregiudiziali

Sulla prima questione

21 Con la prima questione, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se le disposizioni del Trattato CE sul diritto di stabilimento (art. 43 CE) e sulla libera circolazione dei capitali (art. 56 CE) ostino ad una normativa nazionale come quella controversa nella causa principale che assoggetta l'acquisto di un fondo agricolo alla condizione che l'acquirente fissi la sua residenza stabile su tale fondo.

22 In via preliminare, occorre ricordare che il diritto di acquistare, gestire e alienare beni immobili nel territorio di un altro Stato membro, che costituisce il

complemento necessario della libertà di stabilimento, come risulta dall'art. 44, n. 2, lett. e), CE (sentenza 30 maggio 1989, causa 305/87, Commissione/Grecia, Racc. pag. 1461, punto 22), genera, quando viene esercitato, movimenti di capitali (sentenza 5 marzo 2002, cause riunite C-515/99, da C-519/99 a C-524/99 e da C-526/99 a C-540/99, Reisch e a., Racc. pag. I-2157, punto 29).

23 I movimenti di capitali comprendono le operazioni con cui soggetti non residenti effettuano investimenti immobiliari nel territorio di uno Stato membro, come risulta dalla nomenclatura dei movimenti di capitali che figura nell'allegato I della direttiva del Consiglio 24 giugno 1988, 88/361/CEE, per l'attuazione dell'art. 67 del Trattato [articolo abrogato dal Trattato di Amsterdam] (GU L 178, pag. 5), nomenclatura che conserva il valore indicativo che le era proprio per definire la nozione di movimenti di capitali (v., sentenze 16 marzo 1999, causa C-222/97, Trummer e Mayer, Racc. pag. I-1661, punto 21; 11 gennaio 2001, causa C-464/98, Stefan, Racc. pag. I-173, punto 5; Reisch e a., cit., punto 30, e 14 settembre 2006, causa C-386/04, Centro di Musicologia Walter Stauffer, Racc. pag. I-8203, punto 22).

24 Occorre quindi esaminare se una normativa nazionale come quella controversa nella causa principale costituisca una restrizione ai movimenti di capitali. A tal riguardo, risulta dalla giurisprudenza che le misure vietate dall'art. 56, n. 1, CE, in quanto restrizioni dei movimenti di capitali, comprendono quelle che sono idonee a dissuadere i non residenti dal fare degli investimenti in uno Stato membro o a dissuadere i residenti del detto Stato membro dal farne in altri Stati (v., in tal senso, sentenza 23 febbraio 2006, causa C-513/03, Van Hilten-van der Heijden, Racc. pag. I-1957, punto 44).

25 Orbene, anche se la legislazione agraria danese non opera alcuna discriminazione tra i cittadini danesi ed i cittadini di altri Stati membri dell'Unione europea o dello Spazio economico europeo, ciò non toglie che la condizione della residenza che essa pone e che può essere rimossa soltanto dietro autorizzazione del Ministro per l'Agricoltura, restringe la libertà dei movimenti di capitali.

26 Una misura del genere può tuttavia essere ammessa se persegue un obiettivo di interesse generale, se viene applicata in maniera non discriminatoria e in modo tale da rispettare il principio di proporzionalità, ossia se è idonea a garantire il conseguimento dell'obiettivo perseguito e non eccede quanto necessario al suo raggiungimento (sentenze 1° giugno 1999, causa C-302/97, Konle, Racc. pag. I-3099, punto 40; Reisch e a., cit., punto 33, e 23 settembre 2003, causa C-452/01, Ospelt e Schlössle Weissenberg, Racc. pag. I-9743, punto 34).

27 Per quanto concerne la condizione relativa al soddisfacimento di un obiettivo d'interesse generale, il governo danese sostiene che la normativa nazionale mira, in primo luogo, a preservare lo sfruttamento dei terreni agricoli in conduzione diretta, che costituisce una delle forme di sfruttamento tradizionale in Danimarca e tende a far sì che i fondi agricoli siano abitati e sfruttati in maniera prevalente dai loro proprietari, e, in secondo luogo, a mantenere, in vista di un assetto del territorio, una popolazione permanente in un ambiente rurale e, in terzo luogo, a favorire un uso ragionevole dei terreni disponibili lottando contro la pressione fondiaria.

28 Siffatti obiettivi presentano in sé stessi un carattere di interesse generale e possono giustificare restrizioni alla libertà dei movimenti di capitali (v., in tal senso, citate sentenze Konle, punto 40, Reisch e a., punto 34, nonché Ospelt e Schlössle Weissenberg, punti 38 e 39). Peraltro, come sostengono il governo danese e la Commissione delle Comunità europee, questi obiettivi corrispondono a quelli della politica agricola comune, la quale mira, in forza dell'art. 33, n. 1, lett. b), CE ad «assicurare (...) un tenore di vita equo alla popolazione agricola» e la cui elaborazione deve tener conto, in base al n. 2, lett. a), di tale articolo del «carattere particolare dell'attività agricola che deriva dalla struttura sociale dell'agricoltura e dalle disparità strutturali e naturali fra le diverse regioni agricole» (v., in tal senso, sentenza Ospelt e Schlössle Weissenberg, cit., punto 40).

29 Relativamente alla condizione della proporzionalità, è importante verificare se l'obbligo per l'acquirente di fissare la propria residenza sul fondo agricolo acquistato costituisca, come sostengono i governi danese e norvegese, una misura appropriata e necessaria al raggiungimento degli obiettivi menzionati al punto 27 della presente sentenza.

30 Per quanto riguarda il carattere appropriato della misura nazionale controversa nella causa principale, occorre osservare che essa comporta soltanto un obbligo di residenza e, per l'acquirente di un fondo agricolo inferiore a 30 ha, non è accompagnata da un obbligo di gestire di persona il bene. Una tale misura, in sé, non sembra garantire, dunque, la realizzazione dell'asserito obiettivo volto a preservare la tradizionale forma di gestione in conduzione diretta.

31 Certamente, per quanto concerne il secondo scopo assegnato alla legge agraria, occorre rilevare che l'obbligo di residenza può contribuire, per definizione, al mantenimento della popolazione nelle regioni rurali ed è destinato ad essere maggiormente soddisfatto dagli imprenditori agricoli che, conformemente ad uno degli obiettivi generali della legge agraria mirante a favorire il tipo di gestione in conduzione diretta, gestiscono essi stessi il loro strumento di produzione.

32 Tuttavia, si deve osservare che, tenuto conto dei fenomeni concomitanti di diminuzione del numero delle aziende agricole e della loro concentrazione, quali risultano dalle osservazioni scritte presentate dinanzi alla Corte, e non contestate nel corso dell'udienza, l'obiettivo volto a provvedere al mantenimento della popolazione

in ambiente rurale non può essere realizzato quando l'operazione di acquisto è condotta proprio da un imprenditore agricolo che già risiede su un'altra azienda agricola. In una tale situazione, l'obbligo di residenza non garantisce il raggiungimento dell'obiettivo e pertanto non sembra che il suddetto obbligo di residenza sia, in sé stesso, idoneo a soddisfarlo.

33 Relativamente al terzo scopo che la legge agraria cerca di raggiungere, occorre constatare che l'obbligo di residenza è destinato a ridurre il numero dei potenziali acquirenti di fondi agricoli e che, di conseguenza, può diminuire la pressione fondiaria su questi ultimi. Si può dunque ammettere che una normativa nazionale che comporti un tale obbligo, volto ad evitare l'acquisto dei terreni agricoli per motivi prettamente speculativi, e che in tal modo tende a facilitare l'appropriazione di questi terreni in via prioritaria da parte delle persone che desiderano coltivarli risponde ad un obiettivo di interesse generale in uno Stato membro in cui i terreni agricoli costituiscono — circostanza che non è contestata — una risorsa naturale limitata.

34 È necessario allora verificare se l'obbligo di residenza costituisca una misura che non eccede quanto necessario al raggiungimento di tale obiettivo.

35 In tale valutazione, occorre tener conto della circostanza per cui il detto obbligo restringe non soltanto la libertà dei movimenti dei capitali, ma anche il diritto dell'acquirente di scegliere liberamente la sua residenza, diritto che è invece garantito dall'art. 2, n. 1, del protocollo n. 4 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, firmata a Roma il 4 novembre 1950 (in prosieguo: la «CEDU»).

36 Ai termini dell'art. 6, n. 2, UE, «l'Unione rispetta i diritti fondamentali quali sono garantiti dalla [CEDU] e quali risultano dalle tradizioni costituzionali comuni degli Stati membri, in quanto principi generali del diritto comunitario» (sentenza 27 giugno 2006, causa C-540/03, Parlamento/Consiglio, Racc. pag. I-5769, punto 36).

37 L'obbligo di residenza che quindi lede un diritto fondamentale garantito dalla CEDU si rivela pertanto particolarmente coercitivo. Di conseguenza, si pone il problema di stabilire se potevano essere emanate misure diverse, meno restrittive rispetto a tale obbligo.

38 A tal proposito, il governo danese sostiene che l'obbligo controverso non può essere sostituito da misure meno restrittive aventi la stessa efficacia per impedire che i prezzi dei terreni agricoli destinati alla produzione siano alterati da una domanda motivata dall'unico desiderio di effettuare investimenti a scapito degli agricoltori professionali.

39 Se tale governo fa valere che l'unica soluzione che rimarrebbe per mantenere i prezzi al livello auspicato sarebbe una regolamentazione di questi ultimi da parte dello Stato, esso tuttavia non precisa in che modo tale misura sarebbe più coercitiva rispetto all'obbligo di residenza ammesso. Esso non ha neppure spiegato come un'altra misura, menzionata nel fascicolo, consistente in incentivi alla locazione delle residenze acquistate su un fondo agricolo si rivelerebbe più restrittiva rispetto a tale obbligo. Nelle osservazioni del suddetto governo non sono neppure state considerate o valutate altre misure in grado, se del caso, di essere meno pregiudizievoli per la libera circolazione dei capitali, come disposizioni per una tassazione più elevata delle operazioni di rivendita di terreni effettuate poco dopo gli acquisti, o ancora l'esigenza di una durata minima significativa per contratti di affitto dei terreni agricoli.

40 Così, nulla di quanto precede consente alla Corte di constatare che l'obbligo di residenza è necessario al conseguimento dell'obiettivo perseguito.

41 Anche supponendo che il detto obbligo sia riconosciuto come una misura necessaria al conseguimento dell'obiettivo perseguito, in quanto in sé produttivo di effetti positivi sul mercato fondiario (considerati gli inconvenienti che ogni cambiamento di residenza comporta con la conseguenza di scoraggiare le operazioni di speculazione fondiaria), si deve rilevare che, aggiungendo a detto obbligo una condizione riguardante il fatto che la residenza sia mantenuta per almeno otto anni, una tale ulteriore condizione, secondo ogni evidenza, eccede quanto può considerarsi necessario, in particolare nella misura in cui essa implica una sospensione durevole dell'esercizio della libertà fondamentale di scegliere la propria residenza.

42 Certamente, come afferma il governo danese, l'art. 18 della legge agraria consente al Ministro per l'Alimentazione, l'Agricoltura e la Pesca di autorizzare l'acquisto di un fondo agricolo con un'esenzione a durata indeterminata dall'obbligo di residenza. Tuttavia, in base alla circolare n. 26, l'esercizio di detta competenza è strettamente limitato a «circostanze particolari» e richiede un'«applicazione restrittiva».

43 Inoltre, fornendo un unico esempio di tali circostanze, la detta circolare non indica ai potenziali acquirenti in quali situazioni specifiche ed oggettive una deroga all'obbligo di residenza verrà concessa o negata. Una siffatta indeterminatezza non permette ai singoli di conoscere l'estensione dei loro diritti ed obblighi derivanti dall'art. 56 CE, per cui un siffatto regime dev'essere considerato contrario al principio della certezza del diritto (v., in tal senso, sentenze 4 giugno 2002, causa C-483/99, Commissione/Francia, Racc. pag. I-4781, punto 50, nonché 13 maggio 2003, causa C-463/00, Commissione/Spagna, Racc. pag. I-4581, punti 74 e 75). Ad ogni modo, non sembra che tale sistema abbia preso in considerazione la situazione dei cittadini dell'Unione non residenti in Danimarca al fine di evitare un'applicazione discriminatoria.

44 Di conseguenza, l'obbligo di residenza, a maggior ragione in quanto nella fattispecie è accompagnato da una condizione della durata di otto anni, condizione alla quale la normativa nazionale controversa nella causa principale assoggetta l'acquisto di fondi agricoli inferiori a 30 ha, non appare come una misura proporzionata all'obiettivo perseguito e costituisce pertanto una restrizione alla libertà dei movimenti di capitali incompatibile con l'art. 56 CE.

45 Si deve ritenere che il governo danese faccia valere altresì che anche l'obbligo di residenza controverso nella causa principale dev'essere ammesso al beneficio della deroga prevista dal protocollo n. 16 allegato al Trattato e in base al quale «[i]n deroga alle disposizioni del trattato, la Danimarca può mantenere la sua legislazione vigente in materia di acquisto di residenze secondarie».

46 A tal proposito, si deve tuttavia constatare che l'obbligo di fissare una residenza sul fondo agricolo acquistato si applica indipendentemente dal fatto che la residenza in questione sia principale o secondaria. Il protocollo n. 16 non può pertanto essere utilmente richiamato per giustificare un tale obbligo.

47 Alla luce di tutte le considerazioni che precedono, non è necessario esaminare le questioni di interpretazione relative all'art. 43 CE.

48 Occorre dunque risolvere la prima questione nel senso che l'art. 56 CE osta a che una normativa nazionale come quella controversa nella causa principale assoggetti l'acquisto di un fondo agricolo alla condizione che l'acquirente fissi la propria stabile residenza su tale fondo.

Sulla seconda questione

49 Con la seconda questione, il giudice del rinvio chiede in sostanza se l'interpretazione dell'art. 56 CE che la prima questione richiede sarebbe diversa qualora il fondo agricolo acquistato non costituisse un'azienda agricola vitale e l'edificio ad uso abitativo fosse situato in area urbana.

50 Dalla soluzione apportata alla prima questione risulta che l'art. 56 CE osta all'obbligo di residenza controverso, indipendentemente da circostanze particolari connesse a caratteristiche proprie del fondo agricolo interessato. Simili circostanze, come quelle richiamate dal giudice del rinvio nella sua seconda questione, non incidono pertanto sull'interpretazione di detta disposizione.

51 Di conseguenza, occorre risolvere la seconda questione nel senso che tale interpretazione dell'art. 56 CE non può essere diversa nel caso in cui il fondo agricolo acquistato non costituisca un'azienda agricola vitale e l'edificio ad uso abitativo sia situato in area urbana.

Sulle spese

52 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. 56 CE osta a che una normativa nazionale come quella controversa nella causa principale assoggetti l'acquisto di un fondo agricolo alla condizione che l'acquirente fissi la propria stabile residenza su tale fondo.**

2) **Tale interpretazione dell'art. 56 CE non può essere diversa nel caso in cui il fondo agricolo acquistato non costituisca un'azienda agricola vitale e l'edificio ad uso abitativo sia situato in area urbana.**

Firme