DECISIONI

DECISIONE (UE) 2021/104 DELLA COMMISSIONE

del 24 gennaio 2020

nel caso SA. 39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) Presunti aiuti illegali a favore di AS Tartu Agro

[notificata con il numero C(2020) 252]

(Il testo in lingua estone è il solo facente fede)

LA COMMISSIONE EUROPEA,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea, in particolare l'articolo 108, paragrafo 2, primo comma,

visto l'accordo sullo Spazio economico europeo, in particolare l'articolo 62, paragrafo 1, lettera a),

dopo aver invitato gli interessati a presentare osservazioni conformemente all'articolo 108, paragrafo 2, primo comma, TFUE ([1]),

considerando quanto segue:

1. **PROCEDIMENTO**

(1) Il 27 febbraio 2017 la Commissione ha deciso di avviare il procedimento di cui all'articolo 108, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE) per il suddetto caso (la «decisione di avvio»). La decisione di avvio si basava sulla denuncia di presunti aiuti di Stato illegali concessi ad AS Tartu Agro dal ministero estone degli Affari agricoli (precedentemente dal «ministero dell'Agricoltura», di seguito il «ministero»), presentata alla Commissione con lettera del denunciante del 24 luglio 2014 e protocollata dalla Commissione il 28 luglio 2014. La Commissione ha trasmesso la denuncia alle autorità estoni il 14 agosto 2014 invitandole a fornire informazioni e a presentare osservazioni in merito alle affermazioni del denunciante. Le autorità estoni hanno fornito le informazioni richieste il 3 ottobre 2014.

(2) La decisione della Commissione di avviare il procedimento è stata pubblicata nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* ([2]). La Commissione ha invitato gli interessati a presentare le proprie osservazioni.

(3) Il 21 aprile 2017 le autorità estoni hanno presentato le proprie osservazioni.

(4) La Commissione ha ricevuto due serie di osservazioni da parte degli interessati. Tali osservazioni sono state trasmesse alle autorità estoni il 10 maggio 2017 (le osservazioni del denunciante) e il 12 maggio 2017 (le osservazioni di AS Tartu Agro). Le autorità estoni hanno inviato le proprie osservazioni in merito alla lettera del denunciante il 28 giugno 2018.

(5) L'11 giugno 2017 il denunciante ha presentato ulteriori osservazioni comprensive di cinque allegati. Poiché tre di questi allegati sono risultati impossibili da aprire, il denunciante li ha ritrasmessi il 19 giugno 2017. Tali osservazioni sono state trasmesse alle autorità estoni il 3 luglio 2017. Le autorità estoni hanno presentato le proprie osservazioni il 21 luglio 2017.

([1]) Invito a presentare osservazioni a norma dell'articolo 108, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea, aiuto di Stato SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) — Presunti aiuti illegali a favore di AS Tartu Agro (GU C 103 dell'1.4.2017, pag. 4).

([2]) Cfr. la nota 1.

(6) AS Tartu Agro ha contattato la Commissione con lettera del 30 agosto 2017, a cui è stata data risposta con lettera dell'11 settembre 2017.

(7) Il denunciante ha contattato i servizi della Commissione a mezzo lettere del 9 gennaio 2018, 30 gennaio 2019 e 14 luglio 2019, a cui i servizi della Commissione hanno risposto a mezzo lettera rispettivamente il 7 febbraio 2018, il 1º marzo 2019 e il 17 luglio 2019.

(8) Il 7 febbraio 2019 si è svolta una teleconferenza con le autorità estoni.

(9) Il 15 febbraio 2019 la Commissione ha inviato alle autorità estoni una richiesta di informazioni supplementari, a cui le autorità estoni hanno risposto con lettera del 17 aprile 2019.

2. **DESCRIZIONE**

2.1. **Il beneficiario**

(10) Attualmente AS Tartu Agro («AS Tartu Agro», originariamente «Tartu Riigimajand», ossia «azienda agricola statale di Tartu») è una società di capitali che produce latte, carne e cereali. Nel 2017 i ricavi delle sue vendite sono stati di *[…* (*)] milioni di EUR. La produzione di latte nel 2017 è stata di *[…]* tonnellate (corrispondente al *[…]* dei ricavi delle vendite, pari a *[…]* milioni di EUR). La produzione totale di carne di manzo nel 2017 è stata di *[…]* tonnellate, quella di cereali *[…]* tonnellate. Nel 2017 AS Tartu Agro aveva 126 dipendenti. Il suo utile netto nel 2017 ammontava a 1,1 milioni di EUR.

(11) AS Tartu Agro è succeduta a un'azienda agricola statale costituita con decisione del Consiglio supremo estone nel 1992 ([3]) e avente per scopo la coltivazione di sementi e lo svolgimento di ricerche relative al bestiame. Nel 1997 l'azienda agricola statale è stata trasformata nella società per azioni di proprietà dello Stato AS Tartu Agro.

(12) Ad agosto 2001 lo Stato ha deciso di vendere le azioni di AS Tartu Agro. Il 2 ottobre 2001 AS Tartu Agro è stata venduta a OÜ Tartland in esito a una gara d'appalto a procedura ristretta.

2.2. **La misura**

(13) Secondo il denunciante il ministero ha concesso ad AS Tartu Agro aiuti di Stato illegali sotto forma di affitto di terreni agricoli in Tartumaa a prezzi inferiori a quelli di mercato dal 2000 (la «misura»).

(14) Il 16 novembre 2000 il ministero e AS Tartu Agro hanno firmato un contratto di affitto avente a oggetto alcuni lotti agricoli (considerando 8 della decisione di avvio). I lotti avevano una superficie totale di 3 089,17 ettari («ha») ed erano ubicati nel comune di Tähtvere, nella contea di Tartu. I terreni sono di proprietà della Repubblica di Estonia. OÜ Tartland è subentrata nel contratto di affitto quando ha acquisito AS Tartu Agro nel 2001.

(15) La decisione di concludere il contratto di affitto con AS Tartu Agro è stata presa in esito a una gara d'appalto a procedura ristretta. Tale procedura prevedeva la compilazione di un elenco di candidati preselezionati in base a criteri di selezione esposti nel bando di gara ufficiale (il «bando di gara»). I candidati preselezionati sarebbero quindi stati ammessi a negoziare le ulteriori condizioni sancite nel contratto di affitto (la «trattativa ristretta»).

(16) Su richiesta del ministero, il bando di gara è stato pubblicato nella Gazzetta ufficiale estone il 6 luglio 2000. L'oggetto dell'affitto era costituito dai terreni agricoli di cui al considerando 14. Il bando di gara prevedeva come condizione la prosecuzione dell'attività di produzione agricola di AS Tartu Agro. Il termine per la presentazione delle offerte era il 26 luglio 2000.

(17) Secondo il bando di gara i partecipanti avrebbero dovuto presentare: i) la domanda, ii) la ricevuta del pagamento della quota di partecipazione di 1 000 corone estoni («EEK»), iii) un'offerta per il canone di affitto e iv) un piano d'impresa (i «criteri di selezione»).

(18) Due società hanno presentato un'offerta: AS Tartu Agro e Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) La decisione relativa ai candidati ammessi alla trattativa ristretta è stata presa il 27 luglio 2000. Un comitato di valutazione ha valutato le offerte presentate e ha preparato un verbale sull'esito della valutazione. Secondo tale verbale ([4]), è stato deciso di avviare le trattative con AS Tartu Agro e di escludere il secondo offerente — Aiu Põllumajanduse OÜ — dalle trattative.

(*) Informazioni riservate

([3]) Decisione del Consiglio supremo della Repubblica di Estonia, RT 1992, 36, 475.

([4]) Verbale del comitato di valutazione del 27. 7.2000.

(20) Secondo il verbale del comitato di valutazione, AS Tartu Agro aveva presentato i documenti richiesti dal bando di gara (cfr. il considerando 17). L'offerta per il canone di affitto era di 10 000 EEK (circa 639 EUR) all'anno, pari a 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). AS Tartu Agro si era offerta anche di pagare l'imposta fondiaria di 85 000 EEK (circa 5 432 EUR) e di effettuare investimenti fino a 5 milioni di EEK (circa 320 000 EUR) all'anno. L'offerta di AS Tartu Agro prevedeva la conclusione del contratto di affitto per una durata da 10 a 25 anni.

(21) Il verbale del comitato di valutazione riporta che anche il secondo offerente, Aiu Põllumajanduse OÜ, aveva presentato una domanda. Nella domanda tuttavia non erano presenti né la decisione del consiglio di amministrazione della società relativa alla partecipazione alla gara, né la scheda di iscrizione della società al registro centrale delle imprese estone come società a responsabilità limitata. Il piano d'impresa inoltre era stato ritenuto non in linea con taluni requisiti in termini di analisi e piani. L'offerta per il canone di affitto era di 200 EEK/ha (circa 12,78 EUR/ha) all'anno.

(22) È stato su queste basi che si è deciso di escludere Aiu Põllumajanduse OÜ e di avviare le trattative con AS Tartu Agro.

(23) In vista delle trattative, ad AS Tartu Agro è stato chiesto di presentare una spiegazione del volume annuo di investimenti, comprensiva di un elenco dettagliato degli investimenti annui.

2.3. **Il contratto di affitto**

(24) Il 16 novembre 2000 il ministero e AS Tartu Agro hanno firmato un contratto di affitto della durata di 25 anni.

(25) Il canone di affitto concordato era di 10 000 EEK (circa 639 EUR) all'anno, pari a 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) Secondo il contratto di affitto, AS Tartu Agro doveva coprire i costi di manutenzione e miglioramento dei lotti, inclusi i) investimenti annui per un importo di 400 000 EEK (circa 25 565 EUR, pari a 8,28 EUR/ha) in sistemi di drenaggio; ii) spese per la manutenzione dei terreni e l'incremento della qualità del suolo per un totale di 3 981 100 EEK (circa 254 444 EUR), tra cui ad esempio spese per la protezione delle colture (820 000 EEK), i concimi minerali e organici (complessivamente 3 100 000 EEK), la calcinazione (20 000 EEK) e la manutenzione dei cigli stradali (41 000 EEK) e iii) il pagamento di tutte le imposte.

(27) Il contratto di affitto è stato modificato diverse volte in passato (cfr. i considerando 24 e 25 della decisione di avvio). Il canone di affitto è stato adeguato tre volte: il 14 gennaio 2005 è stato aumentato a 80 000 EEK (5 113 EUR), il 21 marzo 2007 a 250 000 EEK (15 978 EUR) e il 12 maggio 2009 a 416 600 EUR (26 626 EUR), corrispondenti a 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Il contratto di affitto è ancora in vigore.

2.4. **La relazione sulla perizia**

(28) In merito ai terreni affittati, il 1º febbraio 2016 le autorità estoni hanno presentato una relazione sull'esito di una perizia indipendente sui prezzi degli affitti dei terreni agricoli in Estonia effettuata da una società immobiliare privata, Uus Maa Tartu büroo OÜ (la «relazione di Uus Maa»). Nella relazione di Uus Maa erano valutati i 23 lotti oggetto del contratto di affitto.

(29) Secondo tale relazione i lotti presentano una qualità del suolo nella media rispetto alla qualità del suolo dell'Estonia in generale. Tutti i lotti sono accessibili direttamente dalla rete stradale pubblica. I lotti non presentano ostacoli (ad esempio un numero consistente di tralicci dell'elettricità, zone umide o superfici forestali) che ne limitino significativamente la capacità produttiva agricola.

(30) La perizia oggetto della relazione si basava sull'approccio del confronto delle vendite, un metodo che consiste nel confrontare un immobile con altri immobili con caratteristiche simili.

(31) Secondo la relazione di Uus Maa, nel periodo 2000-2004 il canone di affitto dei terreni agricoli in Tartumaa oscillava tra i 6-10 EUR/ha. Prima che l'Estonia aderisse all'Unione europea nel 2004 e che divenissero disponibili le sovvenzioni agricole, erano pochi i contratti di affitto relativi ad aree coltivate. I contratti di affitto esistenti erano perlopiù formulati in modo generico e solitamente nei termini e nelle condizioni non erano inserite sfumature di significato specifiche. Generalmente i contratti erano firmati per un massimo di cinque anni e non prevedevano alcun aumento annuo del canone di affitto. Sulle torbiere, sui polder e sulle aree inondabili (le cosiddette «altre superfici») non si pagava alcun affitto; il mercato degli affitti non si estendeva a questo tipo di immobili.

(32) Nel periodo 2005-2009 il canone di affitto annuo dei terreni agricoli in Tartumaa è salito a 10-20 EUR/ha. I contratti di affitto hanno cominciato a contemplare clausole sulla manutenzione dell'appezzamento, ad esempio sulla manutenzione dei sistemi di drenaggio. L'uso di concimi, la calcinazione e la manutenzione dei cigli stradali tuttavia non erano disciplinati dai contratti di affitto, in quanto in linea generale queste attività rientrano tra le responsabilità dell'affittuario e fanno parte della sua attività produttiva. La durata generale dei contratti di affitto era fissata a cinque anni. I contratti in genere non prevedevano un coefficiente di aumento dell'affitto durante questo periodo e neppure il pagamento di un affitto sulle altre superfici.

(33) Nel periodo 2010-2014 i prezzi degli affitti annui sono ulteriormente aumentati, oscillando tra i 25-60 EUR/ha. I contratti di affitto hanno cominciato a prevedere un aumento annuo automatico del canone di affitto pari al 5 %. Questi contratti inoltre comprendevano clausole atte a disciplinare l'utilizzo dei terreni nell'ottica del mantenimento della qualità del suolo, ad esempio in termini di conformità a requisiti agrotecnici ecc. La durata generale dei contratti di affitto era fissata a cinque anni. Si è delineato inoltre un mercato degli affitti per le altre superfici, con un canone annuo pari a circa 10 EUR/ha.

(34) La relazione di Uus Maa include inoltre una valutazione degli altri obblighi di AS Tartu Agro previsti dal contratto di affitto, quali il pagamento delle imposte e la manutenzione e il miglioramento dei lotti (cfr. il considerando 26). Secondo la relazione i contratti di affitto dei primi anni 2000 erano piuttosto rudimentali e formulati in modo generico. Tali contratti disciplinavano solo il prezzo e i termini di pagamento e non imponevano obblighi specifici agli affittuari.

(35) In seguito (e in maniera predominante dal 2005) nei contratti di affitto è stato aggiunto l'obbligo per l'affittuario di pagare l'imposta fondiaria e le altre imposte correlate all'affitto. Per ovvie ragioni, la manutenzione dei sistemi di drenaggio e dei cigli stradali (manutenzione corrente) è stata inserita nei contratti come obbligo in capo all'affittuario in quanto utilizzatore e beneficiario.

(36) Secondo la relazione di Uus Maa la costruzione di un nuovo sistema di drenaggio è un investimento negli attivi del proprietario. Un investimento di questo tipo comporta una spesa significativa in aggiunta al pagamento dell'affitto e pertanto è di solito specificato separatamente nei contratti di affitto. Nel 2010-2011 si è cominciato a inserire nei contratti di affitto disposizioni sulla destinazione d'uso dei terreni e su una condotta agronomica prudente. Tali disposizioni non sono formulate in termini monetari, ma in modo generico, e ogni affittuario decide come metterle in pratica a seconda del tipo di colture coltivate e dell'ubicazione e della natura dei terreni affittati.

(37) La relazione di Uus Maa conclude pertanto che non era prassi comune inserire nei contratti di affitto, in una forma misurabile in termini monetari, obblighi quali quelli imposti ad AS Tartu Agro, ossia disposizioni su investimenti in sistemi di manutenzione o miglioramenti dei terreni espressi sotto forma dell'importo delle spese per la protezione delle colture e/o per i concimi minerali e organici. La relazione di Uus Maa non esamina il contratto di affitto tra AS Tartu Agro e il ministero dal punto di vista della sua lunghezza e del numero di ettari dati in affitto, se non per dichiarare che, in considerazione della lunga durata del contratto, era importante mantenere la destinazione d'uso dei terreni, con particolare riguardo alla fertilità del suolo.

(38) La relazione di Uus Maa conclude infine che, alla luce dell'ubicazione, delle dimensioni e delle condizioni dei terreni, la liquidità dell'attivo può ritenersi alta, ma sottolinea che il risultato della perizia è solo mediamente accurato e che il valore di mercato effettivo dell'affitto può variare del 20 % in più o in meno rispetto al valore indicato nella relazione di Uus Maa (cfr. i considerando da 29 a 37).

2.5. **Altre fonti dei prezzi di mercato**

(39) Il 17 aprile 2019 le autorità estoni hanno presentato dati statistici di Eesti Statistika (l'«ufficio di statistica») relativi ai prezzi di mercato dei canoni di affitto dei terreni agricoli. L'ufficio di statistica pubblica i canoni di affitto dei terreni agricoli dal 2009. L'ufficio di statistica è un ente pubblico che raccoglie e pubblica dati statistici nazionali, tra cui i prezzi degli affitti per ettaro dei terreni agricoli utilizzati. La metodologia statistica utilizzata dall'ufficio di statistica per i canoni di affitto dei terreni agricoli si basa una metodologia approvata dall'Eurostat ([5]). I canoni di affitto riportati di seguito sono medie statistiche.

([5]) https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/apri_lpr_esms.htm

Tabella

Canone di affitto per terreni agricoli (EUR/ha)

Contea	Tipo di terreno	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Totale Estonia	Totale terreni agricoli	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Seminativi					43	50	55	54	60
	Prati permanenti					30	38	38	40	47
Contea di	Totale terreni agricoli					50	56	63	61	
Tartu	Seminativi					52	58	65	61	
	Prati permanenti					39	44	45	62	

Fonte: www.stat.ee

2.6. **Motivazioni per l'avvio del procedimento**

(40) Nella decisione di avvio la Commissione non ha potuto escludere che la misura in esame comportasse un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE. Più specificamente la Commissione si è chiesta se il canone di affitto pagato da AS Tartu Agro fosse al di sotto del prezzo di mercato e accordasse quindi un vantaggio economico a tale società.

(41) Per valutare se un'operazione economica effettuata da un ente pubblico conferisca un vantaggio alla controparte, si deve stabilire se l'operazione è stata effettuata in linea con le normali condizioni di mercato. In tale contesto l'affitto di attivi, qualora avvenga secondo una procedura di gara aperta, trasparente, non discriminatoria e incondizionata conforme ai principi in materia di appalti pubblici ([6]), può generalmente presumersi in linea con le condizioni di mercato. Nella decisione di avvio la Commissione non ha potuto concludere che tale procedura fosse stata trasparente, non discriminatoria e incondizionata (cfr. il considerando 58 della decisione di avvio). La relazione indipendente di Uus Maa presentata dalle autorità estoni sembrava indicare inoltre che il canone di affitto pagato da AS Tartu Agro fosse al di sotto dei prezzi di mercato. Non si poteva escludere pertanto che fosse stato concesso un vantaggio a favore di AS Tartu Agro.

(42) Il vantaggio inoltre sembrava essere selettivo, in quanto il terreno era stato affittato a una sola impresa, ossia AS Tartu Agro. Anche gli altri elementi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE, ossia l'uso di risorse statali, l'aiuto a un'impresa, la distorsione della concorrenza e l'effetto sugli scambi commerciali (cfr. i considerando da 43 a 45 e da 65 a 67), sembravano soddisfatti.

(43) La Commissione inoltre ha messo in dubbio il fatto che la misura potesse essere dichiarata compatibile, dal momento che l'aiuto di Stato concesso sotto forma di canoni di affitto indebitamente bassi costituisce un aiuto al funzionamento in quanto riduce i normali costi operativi del beneficiario. Gli aiuti al funzionamento sono ritenuti prima facie incompatibili con il mercato interno, in particolare a norma dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c), TFUE ([7]).

3. OSSERVAZIONI DELL'ESTONIA

(44) L'Estonia ritiene che l'affitto dei terreni agricoli ad AS Tartu Agro non comporti un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE.

(45) L'Estonia contesta l'affermazione per cui la procedura di gara potrebbe non essere stata trasparente, non discriminatoria e incondizionata.

([6]) Sentenza della Corte di giustizia del 7 dicembre 2000, *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, punto 62; Sentenza della Corte di giustizia del 3 dicembre 2001, *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, punto 20. Cfr. anche la comunicazione interpretativa della Commissione relativa al diritto comunitario applicabile alle aggiudicazioni di appalti non o solo parzialmente disciplinate dalle direttive «appalti pubblici» (GU C 179 dell'1.8.2006, pag. 2.).

([7]) Sentenza *Germania/Commissione*, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, punto 30, sentenza *Comitato «Venezia vuole vivere»/Commissione*, cause riunite C-71/09 P, C-73/09 P e C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, punto 136, e sentenza *Siemens/Commissione*, T-459/93, ECLI EU: T:1995:100, punto 48.

(46) In primo luogo durante la procedura di gara è stato rispettato il diritto nazionale vigente al tempo della firma del contratto. Il processo dell'affitto di terreni demaniali era disciplinato dalla legge sui beni demaniali ([8]) (Riigivaraseadus) e attuato conformemente al regolamento del governo della Repubblica n. 285, del 1º agosto 1995, di approvazione delle norme per la concessione in uso di beni demaniali (*Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine*) ([9]) (le «norme»).

(47) Per quanto riguarda la trasparenza e la non discriminazione, le autorità estoni spiegano che Aiu Põllumajanduse OÜ è stata esclusa dalla trattativa in quanto non soddisfaceva i requisiti fissati nel bando di gara (cfr. i considerando 21 e 22). Nello specifico la sua domanda non conteneva né la decisione del consiglio di amministrazione di partecipare alla gara, né la scheda di iscrizione della società al registro delle imprese, che ne avrebbe dimostrato la capacità giuridica. L'obbligatorietà della presentazione di tali documenti si evinceva chiaramente dai paragrafi da 32 a 55 delle norme. Tali documenti sono necessari per consentire alle autorità incaricate della conduzione della procedura di gara di essere certe che l'impresa esista effettivamente e che la persona che presenta l'offerta sia autorizzata a rappresentare l'entità giuridica.

(48) Aiu Põllumajanduse OÜ non aveva presentato tali informazioni e pertanto il ministero aveva l'obbligo di escludere tale società dalla gara a norma del punto 33 delle norme. Secondo le autorità estoni pertanto nell'ambito della procedura di gara non c'è stata né discriminazione né mancanza di trasparenza.

(49) Per quanto riguarda il piano d'impresa, le autorità estoni spiegano che nel 2000 non vigevano requisiti specifici, ma che di norma un piano d'impresa comprendeva sezioni atte a illustrare un'idea imprenditoriale, le risorse, le previsioni finanziarie (compresa un'analisi costi-benefici), una valutazione dei rischi ecc. La richiesta di un piano d'impresa era finalizzata a consentire una valutazione della visione e delle possibilità dell'offerente in merito all'utilizzo dei terreni agricoli — inclusa la conservazione della riserva nazionale di sementi e la moltiplicazione di varietà di sementi ad alto rendimento in conformità agli standard dell'OCSE — sulla base delle previsioni finanziarie fornite.

(50) Secondo le autorità estoni il piano d'impresa di AS Tartu Agro conteneva le informazioni necessarie all'adozione delle decisioni. Il piano riportava gli obiettivi strategici dell'impresa e le condizioni necessarie per il conseguimento di tali obiettivi, informazioni sulla situazione finanziaria dell'impresa e sul personale, descrizioni dettagliate dei progetti, principi di commercializzazione, previsioni finanziarie e una valutazione dei rischi.

(51) Il piano d'impresa di Aiu Põllumajanduse OÜ non conteneva spiegazioni in merito a come la visione dell'impresa sarebbe stata realizzata. La relazione del comitato di valutazione riporta quanto segue: «Il piano d'impresa presentato non soddisfa i requisiti; non include analisi o pianificazioni di alcun tipo. L'affitto proposto è di 200 EEK/ha, ma non è chiaro come il pagamento dell'affitto sarà garantito.» Le autorità estoni pertanto hanno ritenuto che non ci fosse alcuna certezza sul fatto che la posizione finanziaria, l'esperienza e la capacità di Aiu Põllumajanduse OÜ avrebbero consentito a quest'ultima di pagare l'affitto proposto per l'intera durata del contratto di affitto. Analogamente non era chiaro come Aiu Põllumajanduse OÜ potesse garantire il soddisfacimento dei requisiti fissati nel bando di gara.

(52) Per quanto riguarda il fatto che la procedura di gara fosse o meno incondizionata, le autorità estoni dichiarano che la decisione di imporre un requisito supplementare nella procedura, vale a dire il requisito della prosecuzione dell'attività di produzione agricola di AS Tartu Agro, non aveva alcun carattere di condizionalità. Lo scopo dell'inserimento di tale condizione nel bando di gara non riguardava le attività di AS Tartu Agro come società, ma era invece collegato alla sua produzione agricola, ossia alla necessità e all'obbligo di moltiplicare particolari varietà di sementi ad alto rendimento conformi agli standard dell'OCSE e di conservarle per la riserva nazionale di sementi. Di conseguenza secondo le autorità estoni tale requisito aveva una giustificazione oggettiva.

(53) Secondo le autorità estoni inoltre il requisito della moltiplicazione e della conservazione delle sementi era oggettivo e consentiva a tutte le parti interessate di partecipare alla gara. Ai partecipanti alla gara non era stato imposto alcun metodo specifico. Al contrario il fine era garantire la possibilità di partecipare alla gara a un ventaglio di imprese il più ampio possibile. Il ministero pertanto non aveva posto alcun limite temporale o spaziale per il soddisfacimento del requisito della prosecuzione della produzione agricola e ciascuna parte interessata a partecipare alla gara poteva decidere autonomamente come soddisfare l'obbligo della moltiplicazione e della conservazione delle varietà di sementi in questione.

([8]) Legge sui beni demaniali, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Regolamento del governo della Repubblica n. 285, del 1º agosto 1995, di approvazione delle norme per la concessione in uso di beni demaniali, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Originariamente il requisito della moltiplicazione di sementi conformi agli standard dell'OCSE e della loro conservazione per la riserva nazionale di sementi era stato introdotto sulla base dell'ordinanza n. 55 del ministero dell'Agricoltura del 30 aprile 1997. Tale ordinanza aveva imposto l'obbligo della moltiplicazione e della conservazione delle sementi alla società che aveva preceduto AS Tartu Agro, ossia Tartu Riigimajand.

(55) Sulla base di quanto sopra esposto, le autorità estoni ritengono che la procedura di gara sia stata condotta in maniera trasparente, non discriminatoria e incondizionata.

(56) Le autorità estoni affermano inoltre che il valore del canone di affitto corrispondeva al valore di mercato, per le ragioni che seguono. In primo luogo nella decisione di avvio non si è tenuto conto correttamente della qualità dei terreni, in quanto almeno il 12,34 % dei terreni affittati non è adatto alla produzione agricola. Più precisamente, su un totale di 377,92 ha: i) 42,4 ha sono costituiti da terreni forestali; ii) 260,5 ha da prati permanenti (corrispondenti all'area inondabile dell'Emajõgi, quindi prati naturali); e iii) 75,02 ha da strade, sentieri e fossati tra le unità catastali. Anche all'interno delle singole unità catastali ci sono strade, sentieri e fossati, la cui superficie totale non è mai stata misurata.

(57) In secondo luogo al tempo della gara i produttori agricoli estoni erano caratterizzati da una capacità economica molto scarsa. Secondo dati del 2001 le dimensioni medie di un'azienda agricola erano di 15,6 ha. In totale le aziende di dimensioni superiori a 2 000 ettari erano 24, di cui solo otto paragonabili all'oggetto della gara in quanto aventi una superficie agricola utilizzata superiore a 3 000 ha. Di conseguenza solo un numero molto limitato di produttori agricoli era interessato ad affittare oltre 3 000 ha di terreni agricoli vincolati a una specifica destinazione d'uso, era pronto ad assumersi il rischio e aveva le capacità per farlo.

(58) In terzo luogo l'assenza di un mercato degli affitti poneva dei limiti sulla possibile entità del canone di affitto. Al tempo della firma del contratto di affitto generalmente i terreni erano concessi in uso a titolo gratuito per prevenirne l'abbandono. Per questo motivo il ministero doveva essere sia ragionevole sia flessibile nella definizione delle proprie pretese.

(59) In quarto luogo le autorità estoni sostengono che tutte le spese sostenute da AS Tartu Agro (riportate al considerando 26) dovrebbero essere considerate come reddito da affitto del ministero.

(60) A questo proposito le autorità estoni sottolineano che gli investimenti nel sistema di drenaggio non sono facoltativi, ma imposti dal contratto di affitto e dalla legge. A norma dell'articolo 16, paragrafo 1, della legge sul miglioramento dei terreni (Maaparandusseadus) ([10]) in vigore all'epoca, la manutenzione di un sistema di miglioramento dei terreni era un obbligo in capo al proprietario dei terreni, in questo caso lo Stato. Secondo il contratto di affitto tuttavia AS Tartu Agro aveva l'obbligo di mantenere le parti essenziali e gli elementi accessori dei terreni affittati in condizioni corrispondenti a quelle di una corretta gestione, nonché se necessario a sostituirli, senza per questo avere diritto di richiedere allo Stato il rimborso dei costi legati a tali investimenti. A tale proposito le autorità estoni sostengono che il trasferimento di tali obblighi e rischi all'affittuario sarebbe stato nell'interesse di qualsiasi investitore privato operante in qualsiasi condizione di mercato.

(61) Sulla base di tali motivazioni, le autorità estoni sostengono che tali investimenti nel sistema di drenaggio dovrebbero essere considerati parte integrante del reddito da affitto del ministero in aggiunta all'affitto esigibile a norma del contratto e che dovrebbero essere presi in considerazione nella valutazione della conformità del contratto di affitto alle condizioni di mercato.

(62) Per quanto riguarda le spese per la manutenzione dei terreni e l'incremento della qualità del suolo, le autorità estoni sostengono che tali spese erano essenziali per garantire che i terreni agricoli rimanessero utilizzabili per un periodo più lungo. Senza tali spese, la qualità dei terreni agricoli affittati e il loro valore in termini economici sarebbero precipitati. Il fatto che la spesa di AS Tartu Agro per il miglioramento del bilancio dei nutrienti nel suolo abbia portato alla stabilizzazione della fertilità del suolo è stato confermato dal centro di ricerca per l'agricoltura (*Põllumajandusuuringute Keskus*). Per lo Stato quindi la conclusione del contratto di affitto in questa forma era tanto redditizia quanto necessaria. Grazie agli obblighi dell'affittuario lo Stato non doveva sostenere in prima persona questi costi, ma poteva trasferirli ad AS Tartu Agro in aggiunta al canone di affitto.

(63) Per quanto riguarda il pagamento delle imposte, a norma degli articoli 3 e 10 della legge sull'imposta fondiaria ([11]) (*Maamaksu seadus)* l'imposta fondiaria deve essere pagata o dal proprietario o dall'utilizzatore dei terreni. L'utilizzatore dei terreni deve pagare l'imposta se i terreni non sono stati nuovamente registrati secondo la procedura di cui alla legge sulla riforma fondiaria (*Maareformi seadus*). In conformità a tali disposizioni di legge, l'obbligo di pagamento dell'imposta fondiaria era in capo allo Stato estone.

([10]) Legge sul miglioramento dei terreni, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([11]) Legge sull'imposta fondiaria, RT I 1996, 41, 797.

(64) Le autorità estoni pertanto sono del parere che il canone di affitto, considerato unitamente all'entità degli altri obblighi finanziari, fosse in linea con le condizioni di mercato, in quanto il loro valore complessivo era perlomeno paragonabile, se non superiore, al canone di affitto del mercato in questione.

(65) Secondo le autorità estoni il ministero intendeva ottenere il massimo profitto possibile dall'affitto dei terreni.

(66) Le autorità estoni ritengono inoltre che la scelta di firmare il contratto con AS Tartu Agro a seguito del completamento della procedura di gara non sia stata selettiva, in quanto AS Tartu Agro è stata selezionata in maniera trasparente, non discriminatoria e incondizionata. Nella procedura di selezione lo Stato ha agito secondo logica, con la dovuta diligenza e nel rispetto della legislazione nazionale in vigore al tempo dello svolgimento della procedura di gara. Analogamente le autorità estoni non concordano con la valutazione della Commissione, espressa nella decisione di avvio, secondo cui la misura è tale da falsare la concorrenza e incidere sugli scambi tra Stati membri. Le autorità estoni sostengono che la Commissione non abbia spiegato l'impatto del contratto di affitto né il modo specifico in cui esso falsa la concorrenza. Non si può pertanto escludere che la possibilità che il contratto di affitto falsi la concorrenza e incida sugli scambi tra Stati membri sia meramente ipotetica.

(67) Infine le autorità estoni sostengono che, quand'anche la Commissione ritenesse che le condizioni di cui all'articolo 107, paragrafo 1, TFUE fossero soddisfatte, non si potrebbero far valere pretese riguardo ad azioni od operazioni in materia di aiuti di Stato avvenute prima del protocollo della denuncia in data 28 luglio 2014.

4. **OSSERVAZIONI DEGLI INTERESSATI**

Osservazioni di AS Tartu Agro

(68) AS Tartu Agro sostiene di non aver ricevuto aiuti di Stato illegali dal governo estone nel 2000, in quanto ritiene di non aver mai ricevuto alcun vantaggio economico per tutta la durata del contratto di affitto.

(69) Secondo AS Tartu Agro il contratto di affitto è stato concluso a seguito di una procedura di gara competitiva, trasparente, non discriminatoria e incondizionata, in conformità alla legislazione vigente ai tempi della firma, per le ragioni che seguono.

(70) I documenti richiesti per la partecipazione alla gara erano specificati al paragrafo 32 delle norme.

(71) Per quanto riguarda il fatto che la procedura di gara fosse o meno incondizionata, AS Tartu Agro fa riferimento all'importanza di garantire che la società disponesse di mezzi di produzione, sotto forma di terreni agricoli, prima della vendita delle sue azioni nel 2001 (cfr. il considerando 12), altrimenti nessuno avrebbe voluto acquistare le azioni di AS Tartu Agro e il loro valore sarebbe precipitato a zero. In quel caso lo Stato non avrebbe agito alla stregua di un investitore privato operante in conformità ai principi dell'economia di mercato. Per procedere alla vendita delle azioni e riuscire a venderle al prezzo più alto possibile era pertanto necessario associare all'affitto dei terreni la condizione della prosecuzione delle attività agricole di AS Tartu Agro. Secondo AS Tartu Agro questa condizione era espressa nel bando di gara in una forma sufficientemente ampia, che consentiva a tutti gli offerenti di presentare la propria visione su come l'avrebbero soddisfatta.

(72) AS Tartu Agro spiega inoltre che la società aveva un'importanza strategica per il governo estone, in quanto era stata scelta come centro per le sementi e sede di formazione e sperimentazione per il ministero. A tale riguardo, il 13 ottobre 1997 il consiglio dell'OCSE sui sistemi per le sementi (*Seed Schemes*) aveva adottato una decisione relativa all'adesione dell'Estonia ai sistemi per le sementi dell'OCSE e AS Tartu Agro era stata inserita nel sistema di coltivazione delle sementi dell'OCSE. AS Tartu Agro pertanto avrebbe dovuto ricoprire un ruolo significativo come centro per le sementi garantendo la moltiplicazione delle sementi certificate e la conservazione della riserva nazionale di sementi.

(73) AS Tartu Agro funge inoltre da sede di formazione e sperimentazione per l'Università estone di scienze della vita nei settori della medicina veterinaria, dell'allevamento, della genetica animale, della riproduzione animale e della protezione delle piante. AS Tartu Agro era quindi (ed è tuttora) importante per il governo estone per l'attuazione di obiettivi nel campo dell'istruzione.

(74) Sulla base di quanto sopra esposto, AS Tartu Agro ritiene di non aver ricevuto alcun vantaggio dalla conclusione del contratto di affitto.

(75) AS Tartu Agro afferma inoltre che il contratto di affitto è conforme alle condizioni di mercato per le ragioni che seguono.

(76) AS Tartu Agro sostiene che le parti di un contratto di affitto non possono modificare il contratto o recedere dallo stesso unilateralmente anche se le condizioni del mercato cambiano durante il periodo di validità del contratto. Tale impossibilità deriva dal diritto contrattuale estone (articolo 8, paragrafo 2, della legge sulle obbligazioni ([12])), che stabilisce che i contratti sono vincolanti per le parti. Le parti contraenti pertanto non possono adeguare continuativamente un contratto a lungo termine alle condizioni di mercato.

(77) AS Tartu Agro sostiene inoltre che il canone di affitto e gli obblighi supplementari dell'affittuario (cfr. i considerando 25 e 26) sono reciprocamente e indissolubilmente collegati e devono essere considerati congiuntamente come un unico reddito da affitto effettivo. Lo Stato ha agito da proprietario prudente nell'imporre l'obbligo di effettuare investimenti volti a preservare il valore dei terreni affittati e la fertilità del suolo. Secondo AS Tartu Agro lo Stato ha imposto tale obbligo per garantire un aumento a lungo termine del valore dei terreni, cosa che dimostra che ha agito in conformità al principio dell'investitore in un'economia di mercato.

(78) Per quanto riguarda gli investimenti annui nel sistema di drenaggio, nei primi 16 anni del contratto AS Tartu Agro ha investito complessivamente 1 458 611 EUR in miglioramenti dei terreni, per una media 91 163 EUR all'anno. Questa cifra è 3,57 volte maggiore rispetto a quanto richiesto dal contratto di affitto.

(79) L'obbligo di effettuare investimenti per almeno 400 000 EEK (25 565 EUR) all'anno in interventi di rinnovamento (quindi non di semplice manutenzione) dei sistemi di miglioramento dei terreni è stato imposto all'affittuario in un'epoca in cui l'imposizione di tali obblighi non era una prassi comune, come si evince dalla relazione di Uus Maa. Tali investimenti rappresentavano quindi per l'affittuario un obbligo significativo in aggiunta al pagamento del canone di affitto. Per lo Stato si trattava di un obbligo chiaramente vantaggioso e importante, e pertanto inevitabilmente collegato al canone di affitto.

(80) Per quanto riguarda le spese dell'affittuario per la manutenzione dei terreni e l'incremento della qualità del suolo, AS Tartu Agro argomenta che tali obblighi erano importanti per lo Stato nei casi in cui dava in affitto terreni per un lungo periodo. Come confermato dal centro di ricerca per l'agricoltura, il miglioramento della fertilità del suolo, per quanto sia nell'interesse dell'affittuario, va anche a beneficio dello Stato in quanto aumenta il valore dei terreni. Per AS Tartu Agro gli obblighi hanno comportato una spesa pari a 3 981 000 EEK (254 432 EUR) all'anno.

(81) Secondo AS Tartu Agro, i dati raccolti dalla rete d'informazione contabile agricola indicano che nel 2000 i costi specifici della produzione di colture per ettaro in Estonia erano in media di 43,42 EUR/ha. Per le aziende lattiero-casearie di dimensioni paragonabili a quelle di AS Tartu Agro, i costi ammontavano in media a 28,57 EUR/ha. Il volume dei costi per il miglioramento della fertilità del suolo previsto dal contratto di affitto tuttavia era pari ad almeno 82,36 EUR/ha, quindi molto più alto della media estone per quel periodo.

(82) Per quanto riguarda le imposte, a norma dell'articolo 8, paragrafo 1, della legge sull'imposta fondiaria ([13]) il pagamento dell'imposta fondiaria spetta al proprietario dei terreni, se non diversamente convenuto tra il proprietario e l'affittuario.

(83) Nel caso di specie è stato convenuto che AS Tartu Agro avrebbe pagato l'imposta fondiaria e qualsiasi altra imposta correlata all'oggetto del contratto di affitto. Secondo AS Tartu Agro l'obbligo giuridico di pagamento dell'imposta fondiaria in capo al proprietario dei terreni è diventato pertanto un obbligo supplementare dell'affittuario. Nella valutazione dell'entità del canone di affitto si deve pertanto tenere conto del pagamento dell'imposta.

(84) AS Tartu Agro afferma inoltre che una porzione considerevole dei terreni affittati non può essere utilizzata ai fini della produzione agricola e cita a tale proposito la relazione di Uus Maa, secondo cui solo 2 833,596 ha di tali terreni sono seminativi. La parte restante è costituita da 116,58 ha di prati naturali, 44,06 ha di terreni forestali, 0,3 ha di zone a traffico moderato e 76,3348 ha di altre superfici (per esempio strade, fossati e superfici sommerse). Altri circa 283 ha dei seminativi sono costituiti da prati permanenti, che non possono essere utilizzati per la produzione agricola e per i quali AS Tartu Agro non riceve alcuna sovvenzione agricola, ma che la legislazione attuale obbliga a mantenere come prati permanenti. Dei 3 061,9 ha complessivamente affittati quindi solo 2 550,596 ha, corrispondenti all'83,3 %, possono essere utilizzati per la finalità prevista. Il restante 16,7 % non può essere utilizzato per la produzione agricola. Per questo motivo AS Tartu Agro sostiene che il canone di affitto effettivo per ettaro sia del 16,7 % più alto del canone di affitto previsto dal contratto.

([12]) Legge sulle obbligazioni, RT I, 31.12.2016, 7, consultabile all'indirizzo www.riigiteataja.ee/akt/võs

([13]) Legge sull'imposta fondiaria, RT I, 10.11.2016, 10, consultabile all'indirizzo www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(85) Nel corso dei primi 16 anni del contratto inoltre il canone di affitto netto fissato nel contratto di affitto è stato più che centuplicato (passando da 0,21 EUR/ha a 27,24 EUR/ha), mentre secondo la relazione di Uus Maa il prezzo di mercato è cresciuto a un ritmo (dieci volte) più lento. AS Tartu Agro sostiene anche che non è corretto paragonare questo contratto con contratti di affitto di minore entità e di durata più breve, in quanto le ragioni del locatore e dell'affittuario, e quindi anche l'equilibrio degli obblighi contrattuali previsti da tali contratti, differiscono significativamente da quelli del contratto di affitto in oggetto.

Osservazioni del denunciante

(86) Per quanto riguarda la procedura di gara, il denunciante richiama l'attenzione sul fatto che i termini e le condizioni del bando non riportavano obblighi quali il pagamento dell'imposta fondiaria, gli investimenti annui nel sistema di drenaggio e le spese per la manutenzione dei terreni e l'incremento della qualità del suolo («gli altri obblighi»).

(87) Per quanto riguarda le spese associate agli obblighi di manutenzione dei terreni e di incremento della qualità del suolo, il denunciante sostiene che il ministero ha ammesso di non aver verificato il rispetto di tali obblighi da parte di AS Tartu Agro. Il ministero pertanto non è in grado di presentare alcun documento che indichi che queste spese non sono incluse nel canone di affitto. In linea generale il denunciante è del parere che nella valutazione dell'entità del canone di affitto non si dovrebbe tenere conto degli altri obblighi.

(88) Per quanto riguarda le dimensioni dei lotti, il denunciante afferma che, secondo i dati del geoportale dell'ufficio territoriale estone (*Maa-ameti geoportaal*), nel 2016 le esatte dimensioni dell'oggetto del contratto di affitto corrispondevano a 3 053,59 ettari. La differenza rispetto alla superficie indicata nel contratto di affitto deriva dal fatto che negli ultimi anni il ministero ha rilottizzato e nuovamente registrato alcuni lotti già registrati, ma questi cambiamenti non sono stati ancora riportati nel contratto di affitto. Di questi lotti, 2 831,55 ha sono seminativi puri (92,73 %) e 1 033,00 ha sono prati naturali gestiti (3,38 %). Solo un lotto di 26,60 ha è direttamente escluso dall'uso agricolo in quanto è effettivamente costituito al 90 % da terreno forestale. Il denunciante riferisce che il ministero, per la gestione di tale foresta, ha concesso ad AS Tartu Agro un permesso annuale per il legnale da opera.

(89) L'oggetto del contratto di affitto inoltre è costituito solo per il 3,02 % di «altre superfici». Questa definizione copre tutte le strade di collegamento e i cigli stradali, i bordi dei fossati, i margini non coltivati dei campi, le aree verdi e gli ammassi di rocce all'interno dei campi, i ponti, le dighe, i condotti per l'acqua piovana, le aree paludose ecc. AS Tartu Agro inoltre ha permesso ai propri dipendenti di utilizzare i margini di un lotto come superficie per la creazione di orti familiari e serre. La superficie agricola economicamente utilizzabile dell'oggetto del contratto di affitto ammonta quindi complessivamente a 2 934,85 ha (96,11 %). Sulla base di queste motivazioni, il denunciante contesta la posizione del ministero secondo cui il 12 % dell'oggetto dell'affitto sarebbe escluso dall'uso agricolo.

(90) Secondo dati della mappa online dell'ufficio di informazione e dei registri agricoli (Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Amet, PRIA) ([14]) AS Tartu Agro ha inoltre presentato domande per sovvenzioni agricole dell'UE per una superficie di 2 900,81 ha, pari al 95 % dell'oggetto dell'affitto. Le domande riguardano pagamenti unici per superficie, pagamenti per pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente e forme di sostegno per la produzione rispettosa dell'ambiente.

(91) Secondo il denunciante inoltre AS Tartu Agro ha conseguito altri redditi supplementari dai terreni. Le informazioni che il denunciante ha ottenuto dal ministero indicano che nel periodo 2000-2015 sono stati concessi ad AS Tartu Agro permessi per il legname da opera per circa 5 000 m^3 di legname (betulla, abete, pino, pioppo tremolo e ontano). Secondo dati del centro per le foreste private ([15]) (SA Erametsakeskus), nel periodo 2004-2016 il prezzo di mercato del legname da opera in Estonia ha registrato le seguenti fluttuazioni: tra i 58 e gli 83 EUR/m^3 per i tronchi di betulla, pino e abete; tra i 29 e i 46 EUR/m^3 per i tronchi di pioppo tremolo e ontano; tra i 16 e i 31 EUR/m^3 per il legname da riscaldamento. Negli ultimi tre anni il centro per la gestione delle foreste demaniali (Riigimetsa Majandamise Keskus) ([16]) ha venduto legname da opera proveniente dalle proprie foreste a un prezzo medio di 42-46 EUR/m^3. Sulla base di queste informazioni, il denunciante ritiene che negli anni dal 2000 al 2016 AS Tartu Agro abbia conseguito proventi dal legname da opera per una cifra compresa tra 210 000 EUR e 230 000 EUR.

(92) Il denunciante cita inoltre dati dell'ufficio territoriale secondo cui i prezzi effettivi degli affitti sono più alti dei prezzi degli affitti indicati nella relazione di Uus Maa, in quanto nel 2015 nella contea di Tartu il canone di affitto medio per i terreni ammontava a circa 200 EUR/ha ([17]).

([14]) Cfr. anche https://kls.pria.ee/kaart/
([15]) Cfr. http://www.eramets.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/
([16]) Cfr. http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded
([17]) Cfr. anche https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot

(93) Il denunciante richiama inoltre l'attenzione sul fatto che al tempo della procedura di gara AS Tartu Agro era una persona giuridica di diritto privato detenuta al 100 % dallo Stato e l'oggetto del contratto di affitto — i terreni agricoli — era anch'esso di proprietà dello Stato. Il ministero era stato scelto come autorità incaricata di disporre di entrambe le proprietà, il che significa che sia il 100 % delle azioni di AS Tartu Agro sia i terreni oggetto del contratto di affitto figuravano nello stato patrimoniale del ministero. Il ministero pertanto ha essenzialmente condotto le trattative di gara con se stesso. Il denunciante aggiunge che dal piano d'impresa presentato da AS Tartu Agro nel quadro della gara si evince che la società riteneva che il rischio più grande fosse associato ai principali mezzi di produzione, ossia i terreni. Se un altro proprietario o affittuario fosse entrato in possesso dei terreni, per la società sarebbe stato impossibile portare avanti le proprie attività di produzione agricola. Secondo il denunciante ciò spiega perché il bando di gara prevedesse come condizione la prosecuzione della produzione agricola di AS Tartu Agro. In sostanza la finalità della procedura di gara era la conclusione di un contratto di affitto con quella specifica società.

Osservazioni delle autorità estoni

(94) Le autorità estoni affermano di non essere d'accordo con nessuna delle argomentazioni del denunciante.

(95) Per quanto riguarda le spese per la manutenzione dei terreni e l'incremento della qualità del suolo, le autorità estoni affermano che, contrariamente a quanto sostenuto dal denunciante, tali spese dovrebbero essere aggiunte al canone di affitto. In primo luogo le autorità estoni rigettano l'argomentazione relativa al fatto che questi requisiti supplementari non sono stati indicati fin dall'inizio nel bando di gara. Ciò è stato fatto intenzionalmente per consentire ai potenziali offerenti di presentare diverse proposte per il pagamento del canone di affitto.

(96) In secondo luogo la manutenzione degli attivi da parte dell'affittuario era prescritta dalla legge sull'affitto (*Rendiseadus*, articolo 10, paragrafo 1), in vigore al tempo della conclusione del contratto di affitto. Nel caso di specie nel 2000 i terreni necessitavano di investimenti, anche a favore del miglioramento della fertilità del suolo.

(97) Le autorità estoni affermano inoltre che gli obblighi dell'affittuario sono verificati dagli enti amministrativi operanti sotto la supervisione del ministero. Le autorità estoni affermano anche che l'esecuzione del contratto di affitto non è rilevante ai fini della valutazione del contenuto del contratto di affitto.

(98) Per quanto riguarda le informazioni presentate dal denunciante in merito al fatto che i prezzi effettivi degli affitti sono più alti dei prezzi indicati nella relazione di Uus Maa, le autorità estoni affermano che ciò non è rilevante. L'ufficio territoriale ha iniziato a raccogliere informazioni sui contratti di affitto di terreni solo dal 2005 e il contratto di affitto in questione è stato firmato nel 2000.

(99) Per quanto riguarda i redditi supplementari conseguiti sui terreni tramite la vendita di legname, le autorità estoni sostengono che l'affermazione del denunciante sia erronea, in quanto il rilascio di permessi per il legname da opera non può essere equiparato al prezzo medio di vendita del legname e i proventi delle vendite non possono essere equiparati all'utile. Le autorità estoni sostengono inoltre che il fatto che AS Tartu Agro avesse la possibilità di conseguire redditi dalla vendita di legname proveniente dall'oggetto dell'affitto è irrilevante ai fini dell'accertamento dell'esistenza di un aiuto di Stato.

(100) Le autorità estoni spiegano inoltre che il canone di affitto è stato aumentato diverse volte dal 2000 e riflette il prezzo di mercato.

5. **VALUTAZIONE**

5.1. **Esistenza di un aiuto — Applicazione dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE**

(101) A norma dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE, «salvo deroghe contemplate dai trattati, sono incompatibili con il mercato interno, 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».

(102) La qualifica di una misura come aiuto ai sensi di tale disposizione richiede pertanto che siano soddisfatte le condizioni cumulative seguenti: i) la misura deve essere imputabile allo Stato e finanziata mediante risorse statali; ii) la misura deve conferire un vantaggio al destinatario; iii) tale vantaggio deve essere selettivo; e iv) la misura deve falsare o minacciare di falsare la concorrenza e incidere sugli scambi tra Stati membri.

Risorse statali

(103) Ai fini dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE nel concetto di Stato rientrano tutti gli enti dell'amministrazione statale, dal governo centrale al livello amministrativo. I terreni in questione sono di proprietà dello Stato (cfr. il considerando 14) e dati in affitto dal ministero. Qualsiasi riduzione del canone di affitto costituisce pertanto un trasferimento di risorse statali e il contratto di affitto è imputabile allo Stato.

Impresa

(104) Per costituire un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE, la misura deve conferire un vantaggio a un'impresa. Le imprese sono entità che esercitano un'attività economica, a prescindere dal loro status giuridico e dal modo in cui sono finanziate. Il fatto che al tempo della procedura di gara AS Tartu Agro fosse una società per azioni di proprietà dello Stato è irrilevante, in quanto l'ordinamento giuridico dell'Unione ha una posizione neutra rispetto al regime di proprietà ([18]).

(105) Le attività economiche sono attività che consistono nell'offrire beni o servizi sul mercato. Il presunto beneficiario della misura è AS Tartu Agro. La società produce e vende prodotti agricoli (cfr. il considerando 10) ed è pertanto un'impresa ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE.

Vantaggio

(106) Ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE, per vantaggio si intende qualsiasi beneficio economico che un'impresa non avrebbe potuto ottenere in condizioni normali di mercato, ossia in assenza di un intervento dello Stato ([19]). Per costituire un aiuto, la misura deve conferire al beneficiario vantaggi tali da sollevarlo da oneri che solitamente sarebbero a carico del suo bilancio. Se l'operazione è stata effettuata a condizioni favorevoli, ossia se il canone di affitto pagato da AS Tartu Agro era al di sotto del prezzo di mercato, la società ha ricevuto un vantaggio ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE.

(107) Per valutare se un'operazione economica effettuata da un ente pubblico conferisca un vantaggio alla controparte, si deve stabilire se l'operazione è stata effettuata in linea con le normali condizioni di mercato ([20]). Per individuare la presenza di aiuti di Stato nel caso di investimenti pubblici, gli organi giurisdizionali dell'Unione hanno elaborato il «principio dell'investitore in un'economia di mercato». Analogamente, per valutare se una vendita o un'operazione comparabile effettuata da un ente pubblico comporti un aiuto di Stato, gli organi giurisdizionali dell'UE hanno elaborato il «criterio del venditore privato», che considera se un venditore privato che opera in condizioni normali di mercato avrebbe potuto ottenere lo stesso prezzo o un prezzo migliore ([21]).

(108) La vendita e l'acquisto di attivi, beni e servizi o altre operazioni comparabili quali l'affitto di attivi, qualora avvengano secondo una procedura di gara aperta, trasparente, non discriminatoria e incondizionata, conforme ai principi del TFUE in materia di appalti pubblici ([22]), possono generalmente presumersi in linea con le condizioni di mercato, purché per la selezione dell'acquirente, del venditore o dell'affittuario siano stati applicati i criteri adeguati ([23]).

(109) Nella decisione di avvio la Commissione ha sollevato dubbi sul fatto che la procedura di gara utilizzata per dare in affitto i terreni fosse stata trasparente, non discriminatoria e incondizionata. La Commissione ha valutato la gara sulla base del bando di gara, del verbale del comitato di valutazione e delle osservazioni presentate. La documentazione effettiva presentata dagli offerenti non è disponibile.

(110) La procedura deve essere trasparente per consentire a tutti gli offerenti interessati di essere debitamente e ugualmente informati in ciascuna fase della procedura di gara. L'accessibilità dell'informazione, un tempo sufficiente per gli offerenti interessati e la chiarezza dei criteri di selezione e di aggiudicazione sono tutti elementi essenziali di una procedura di selezione trasparente.

([18]) A norma dell'articolo 345 TFUE «i trattati lasciano del tutto impregiudicato il regime di proprietà esistente negli Stati membri».

([19]) Sentenza della Corte di giustizia dell'11 luglio 1996, *SFEI e altri*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, punto 60; sentenza della Corte di giustizia del 29 aprile 1999, *Spagna/Commissione*, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, punto 41.

([20]) Sentenza della Corte di giustizia dell'11 luglio 1996, *SFEI e altri*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, punti 60 e 61.

([21]) Sentenza del Tribunale del 28 febbraio 2012, *Land Burgenland e Austria/Commissione*, cause riunite T-268/08 e T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Sentenza della Corte di giustizia del 7 dicembre 2000, *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, punto 62; Sentenza della Corte di giustizia del 3 dicembre 2001, *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, punto 20. Cfr. anche la comunicazione interpretativa della Commissione relativa al diritto comunitario applicabile alle aggiudicazioni di appalti non o solo parzialmente disciplinate dalle direttive «appalti pubblici» (GU C 179 dell'1.8.2006, pag. 2.).

([23]) Punto 89 della comunicazione della Commissione sulla nozione di aiuto di Stato di cui all'articolo 107, paragrafo 1, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (la «comunicazione sulla nozione di aiuto di Stato») (GU C 262 del 19.7.2016, pag. 1).

(111) In primo luogo la Commissione concorda con la descrizione delle autorità estoni sul fatto che la procedura di gara si è svolta conformemente alle norme applicabili al tempo della firma del contratto (cfr. il considerando 46). Le norme specificavano i documenti che i candidati dovevano presentare per essere ammessi alla procedura di gara.

(112) Secondo il bando di gara tali documenti erano: i) la domanda, ii) la ricevuta del pagamento della quota di partecipazione di 1 000 EEK, iii) un'offerta per il canone di affitto e iv) un piano d'impresa (cfr. il considerando 17). Il paragrafo 32 delle norme specificava inoltre che insieme all'offerta dovevano essere presentate le seguenti informazioni: 1) nome e luogo di stabilimento del potenziale offerente; 2) consenso alle condizioni della procedura di gara; 3) attestazioni del versamento dell'anticipo e del pagamento delle quote di iscrizione; 4) il canone di affitto scritto in cifre e in lettere; 5) la firma della persona che presentava l'offerta, o, nel caso di un rappresentante di una persona fisica o giuridica, un documento attestante la rappresentanza. I suddetti requisiti erano di dominio pubblico in virtù della pubblicazione del bando di gara nella Gazzetta ufficiale estone e della legge applicabile al tempo dello svolgimento della gara. I potenziali offerenti hanno quindi avuto ugualmente accesso alle informazioni necessarie relative ai criteri di selezione.

(113) Gli offerenti hanno avuto un tempo sufficiente per presentare le proprie offerte, in quanto hanno avuto 20 giorni per farlo a seguito della pubblicazione del bando nella Gazzetta ufficiale estone (cfr. il considerando 16).

(114) Per quanto riguarda i criteri di aggiudicazione, a norma dell'articolo 19, paragrafo 5, della legge sui beni demaniali nel caso di una gara a procedura ristretta quale quella descritta al considerando 15 si aggiudica il contratto l'offerente la cui offerta è ritenuta migliore di quelle di tutti gli altri offerenti, in considerazione sia del prezzo offerto sia delle condizioni supplementari imposte. In linea generale pertanto il candidato che offre il canone di affitto più alto dovrebbe aggiudicarsi il contratto di affitto. Il bando di gara in questione tuttavia prevedeva una condizione supplementare, ossia la prosecuzione dell'attività di produzione agricola di AS Tartu Agro. Come illustrato ai considerando da 123 a 130, non è chiaro come questa condizione sia stata considerata nella valutazione dei criteri di aggiudicazione. Sulla base di quanto sopra esposto, la Commissione ritiene che i criteri di aggiudicazione non fossero chiari.

(115) Sulla base di quanto sopra esposto, la Commissione conclude pertanto che la procedura di gara non è stata trasparente.

(116) Tra le condizioni indispensabili per garantire che l'operazione in questione sia conforme alle condizioni di mercato vi sono il trattamento equo e non discriminatorio di tutti gli offerenti in ogni fase della procedura e la previa precisazione di criteri di selezione e di aggiudicazione oggettivi. Al fine di garantire la parità di trattamento, i criteri di aggiudicazione dovrebbero consentire di raffrontare le offerte e di valutarle in maniera oggettiva.

(117) Come illustrato al considerando 112 i criteri di selezione erano descritti nel bando di gara e nel paragrafo 32 delle norme, pertanto la Commissione può concludere che i criteri di selezione erano stati precisati prima della procedura di gara ed erano sufficientemente oggettivi.

(118) Per quanto riguarda i criteri di aggiudicazione, per analogia all'analisi di cui al considerando 114 la Commissione non può concludere che la condizione supplementare della prosecuzione dell'attività di produzione agricola di AS Tartu Agro fosse oggettiva. La condizione non descrive chiaramente che cosa ci si attenda dai potenziali offerenti e sembra favorire un'impresa specifica.

(119) Per quanto riguarda l'esclusione di uno degli offerenti dalla procedura di gara, secondo le informazioni presentate dalle autorità estoni l'esclusione di Aiu Põllumajanduse OÜ dalla gara è dipesa dalla mancanza di taluni elementi nella domanda e nel piano d'impresa presentati da tale società.

(120) Le autorità estoni hanno dimostrato che dalle norme si evinceva chiaramente che gli offerenti, per essere ammessi alla procedura, dovevano presentare una domanda completa (cfr. il considerando 112). Secondo il verbale del comitato di valutazione, nella domanda di Aiu Põllumajanduse OÜ non erano presenti né la decisione del consiglio di amministrazione della società relativa alla partecipazione alla gara, né la scheda di iscrizione della società al registro centrale delle imprese estone come società a responsabilità limitata. Il ministero era pertanto obbligato per legge a escludere Aiu Põllumajanduse OÜ dalla gara (cfr. il considerando 48).

(121) Le autorità estoni hanno anche spiegato che un piano d'impresa completo è necessario per la valutazione della visione e delle possibilità dell'offerente in merito all'utilizzo dei terreni agricoli. Secondo la relazione del comitato di valutazione, stando al verbale del comitato di valutazione il piano d'impresa presentato da Aiu Põllumajanduse OÜ non includeva alcun tipo di analisi o pianificazioni. Non era chiaro inoltre come il pagamento dell'affitto proposto (200 EEK/ha) sarebbe stato garantito (cfr. il considerando 51). Sulla base di quanto sopra esposto, in base ai criteri di selezione l'esclusione di Aiu Põllumajanduse OÜ non è stata discriminatoria, in quanto nella domanda non erano presenti né la decisione del consiglio di amministrazione della società relativa alla partecipazione alla gara, né la scheda di iscrizione della società al registro centrale delle imprese estone come società a responsabilità limitata.

(122) Tuttavia, per quanto riguarda la procedura di gara in generale, in base alla valutazione dei criteri di aggiudicazione riportati di seguito la procedura di gara è stata discriminatoria in quanto ha garantito l'attività futura di uno dei partecipanti alla gara.

(123) Per quanto riguarda la condizionalità della procedura di gara, una gara è incondizionata quando un potenziale acquirente, indipendentemente dall'attività commerciale svolta, è generalmente libero di acquistare gli attivi, i beni e i servizi in vendita e di utilizzarli per i suoi scopi. Se vige una condizione secondo cui l'acquirente deve assumere obblighi speciali a vantaggio delle autorità pubbliche o nell'interesse pubblico generale — che un venditore privato non pretenderebbe — diversi da quelli derivanti da norme generali nazionali o da decisioni delle autorità di pianificazione, la gara non può essere considerata incondizionata ([24]).

(124) È assodato che il bando di gara prevedeva una condizione specifica, che imponeva la prosecuzione dell'attività di produzione agricola di AS Tartu Agro (cfr. il considerando 16). Secondo le autorità estoni, lo scopo della condizione non coincideva con la prosecuzione delle attività di AS Tartu Agro come società, ma era invece collegato alla sua specifica produzione agricola. Nello specifico il ministero intendeva garantire la moltiplicazione di particolari varietà di sementi ad alto rendimento conformi agli standard dell'OCSE e la conservazione della riserva nazionale di sementi necessaria (cfr. il considerando 52).

(125) Secondo le autorità estoni il requisito della moltiplicazione e della conservazione delle varietà di sementi ad alto rendimento era oggettivo e consentiva a tutte le parti interessate di partecipare alla gara. Ai partecipanti alla gara non era stato imposto alcun metodo specifico (cfr. il considerando 53). La Commissione rileva tuttavia che il bando di gara non specificava che il potenziale offerente avrebbe dovuto moltiplicare e conservare determinate sementi, ma solo che avrebbe dovuto portare avanti l'attività agricola di una specifica società, AS Tartu Agro, una volta entrato in possesso dei terreni oggetto dell'affitto, il che presenta chiaramente un carattere di condizionalità.

(126) Il requisito fissato nel bando di gara, quand'anche fosse limitato alla moltiplicazione e alla conservazione delle suddette sementi, dovrebbe comunque essere considerato condizionale e facente riferimento alle attività di AS Tartu Agro. Nello specifico la condizione della moltiplicazione di particolari varietà di sementi ad alto rendimento conformi agli standard dell'OCSE e della loro conservazione (all'interno dei terreni affittati) non deriva da norme generali nazionali. Tale obbligo è stato imposto ad AS Tartu Agro, e nel 1997 a Tartu Riigimajand (cfr. il considerando 54), mediante un'ordinanza del ministero dell'Agricoltura. Ne consegue che tale obbligo non è collegato ai terreni affittati ma alle attività di AS Tartu Agro. Sulla stessa linea le osservazioni del denunciante evidenziano l'importanza della gara per AS Tartu Agro (considerando 93). La Commissione conclude pertanto che né la moltiplicazione e la conservazione di particolari sementi né la prosecuzione delle attività agricole di AS Tartu Agro derivano da norme nazionali, ma anzi che quest'ultima rappresenta una condizione della gara.

(127) Per quanto riguarda il fatto che la moltiplicazione e la conservazione di particolari sementi o la condizione della prosecuzione dell'attività di produzione agricola di AS Tartu Agro rappresentino o meno una decisione di un'autorità di pianificazione, la Commissione ritiene che non sia così. In generale un'autorità di pianificazione prepara e attua un piano di sviluppo di una determinata area geografica, concedendo anche licenze edilizie sui lotti. La destinazione d'uso dei terreni affittati era ed è tuttora la produzione agricola in generale. L'uso del suolo rappresenta generalmente attività economiche come lo sfruttamento agricolo, residenziale, industriale e commerciale dei terreni. I terreni agricoli sono definiti come le superfici occupate o da seminativi, o da colture permanenti o da pascoli permanenti ([25]). Le autorità di pianificazione non definiscono il tipo di colture o attività che possono essere portate avanti sui terreni agricoli. Nel caso di specie la condizione era stata addirittura imposta a Tartu Riigimajand tramite un'ordinanza del ministero, e quindi non da una decisione di un'autorità di pianificazione collegata ai terreni affittati. Allo stesso modo l'autorità di pianificazione non può imporre alle società ammissibili di operare esclusivamente nel settore agricolo, come invece suggerisce la condizione della prosecuzione delle attività agricole di AS Tartu Agro.

(128) Inoltre vincolare l'affitto dei terreni al requisito della prosecuzione dell'attività di produzione agricola di una data impresa limita chiaramente la destinazione d'uso dei terreni per il potenziale offerente. Rinunciando alla possibilità di ottenere il canone di affitto più alto possibile, lo Stato non ha agito come un operatore privato in un'economia di mercato, ma piuttosto come un'autorità pubblica guidata da considerazioni politiche. Un operatore privato del mercato, non avendo questi vincoli, sarebbe stato in grado di attrarre più offerte e ottenere un prezzo più alto.

([24]) Punto 94 della comunicazione sulla nozione di aiuto di Stato.

([25]) https://data.oecd.org/agrland/agricultural-land.htm

(129) Le osservazioni di AS Tartu Agro sembrano inoltre confermare che la condizione introdotta nel bando di gara era collegata al compito pubblico della coltivazione di sementi conformi agli standard dell'OCSE (cfr. i considerando 71 e 72). Tali osservazioni indicano anche che la condizione introdotta nel bando di gara era rilevante per la privatizzazione di AS Tartu Agro. Questa argomentazione sembra essere sostenuta anche dal denunciante (cfr. il considerando 93). L'affitto dei terreni e la privatizzazione di AS Tartu Agro sono tuttavia due operazioni distinte e la privatizzazione di AS Tartu Agro non è oggetto di valutazione nel contesto della presente decisione.

(130) Sulla base di quanto sopra esposto, la Commissione conclude che la procedura di gara finalizzata all'affitto dei terreni è stata non trasparente, discriminatoria e condizionata e che pertanto non soddisfa le condizioni necessarie affinché l'operazione possa essere giudicata in linea con le condizioni di mercato.

(131) Occorre inoltre valutare se l'affitto dei terreni ad AS Tartu Agro da parte del ministero sia conforme alle condizioni di mercato sulla base della perizia presentata nella relazione di Uus Maa di cui al considerando 28 e dei dati presentati dalle autorità estoni di cui al considerando 39 ([26]). In primo luogo è opportuno pertanto analizzare se il canone di affitto pagato da AS Tartu Agro, comprendente esclusivamente l'affitto e non le altre spese come le imposte fondiarie e le spese di manutenzione, sia stato in linea con il canone di affitto medio dei terreni agricoli in Estonia nell'intero periodo dell'affitto. Gli altri obblighi di AS Tartu Agro saranno esaminati in un secondo momento.

(132) Nel definire il prezzo di mercato del canone di affitto, la Commissione esaminerà le possibili stime disponibili: i) una relazione sui prezzi degli affitti redatta da una società immobiliare privata, Uus Maa (cfr. il considerando 28) e ii) i dati dell'ufficio di statistica (cfr. il considerando 39).

(133) La Commissione ritiene che la relazione di Uus Maa presenti stime plausibili, per quanto prudenti, dei canoni di affitto nella contea di Tartu nel periodo dal 2000 al 2014. Per quanto riguarda i dati dell'ufficio di statistica, le stime di mercato per il periodo 2015-2017 sono prezzi medi basati sui canoni di affitto dichiarati e non costituiscono una perizia sul prezzo di affitto dei terreni. Queste stime non tengono conto delle caratteristiche specifiche dei terreni dati in affitto ad AS Tartu Agro.

(134) Secondo la relazione di Uus Maa, nel periodo 2000-2004 il canone di affitto dei terreni agricoli in Tartumaa oscillava tra i 6-10 EUR/ha (cfr. il considerando 31). Nel 2000 AS Tartu Agro pagava un canone di affitto, comprendente esclusivamente l'affitto e non le altre spese come le imposte e le spese di manutenzione (cfr. il considerando 25), pari a 0,20 EUR/ha, pertanto il canone di affitto pagato da AS Tartu Agro era inferiore al prezzo di mercato.

(135) Secondo la relazione di Uus Maa nel periodo 2005-2009 il canone di affitto dei terreni agricoli in Tartumaa è salito a 10-20 EUR/ha (cfr. il considerando 32). Secondo le autorità estoni il canone di affitto di AS Tartu Agro è stato aumentato a 1,66 EUR/ha il 14 gennaio 2005 e a 5,21 EUR/ha il 21 marzo 2007. Il canone di affitto di AS Tartu Agro era quindi inferiore al prezzo di mercato anche in questo periodo.

(136) Secondo la relazione nel periodo 2010-2014 i prezzi degli affitti sono ulteriormente aumentati, oscillando tra i 25-60 EUR/ha (cfr. il considerando 35). Il canone di affitto pagato da AS Tartu Agro è stato aumentato a 8,68 EUR/ha il 12 maggio 2009 (cfr. il considerando 25), ma sembra comunque che sia rimasto al di sotto del prezzo di mercato anche nel periodo 2010-2014.

(137) Secondo i dati presentati dalle autorità estoni, nel 2015 il canone di affitto medio per i terreni agricoli in Estonia era pari a 52 EUR/ha, mentre quello dei seminativi era pari a 55 EUR/ha (cfr. il considerando 39, tabella). Nella contea di Tartu, dove si trovano i terreni affittati, i canoni corrispondenti erano di 63 EUR/ha e 65 EUR/ha. Secondo le autorità estoni AS Tartu Agro pagava un canone di affitto di 26,86 EUR/ha. Nel 2015 il canone di affitto di AS Tartu Agro era quindi inferiore al prezzo di mercato.

(138) Nel 2016 il canone di affitto medio per i terreni agricoli e i seminativi in Estonia era rispettivamente di 52 EUR/ha e 54 EUR/ha (cfr. il considerando 39, tabella). Nella contea di Tartu i canoni corrispondenti erano rispettivamente di 61 EUR/ha e 61 EUR/ha. Secondo le autorità estoni AS Tartu Agro pagava un canone di affitto di 27,30 EUR/ha. Il canone di affitto di AS Tartu Agro era quindi inferiore al prezzo di mercato anche nel 2016.

(139) Nel 2017 il canone di affitto medio per i terreni agricoli e i seminativi in Estonia era rispettivamente di 58 EUR/ha e 60 EUR/ha (cfr. il considerando 39, tabella). Per questo anno non si dispone di dati relativi alla contea di Tartu. Secondo le autorità estoni AS Tartu Agro pagava un canone di affitto di 27,28 EUR/ha. In sé il canone di affitto di AS Tartu Agro era quindi inferiore al prezzo di mercato anche nel 2017.

(140) Sulla base di queste cifre, il canone di affitto in sé è stato al di sotto del prezzo di mercato nell'intero periodo 2000-2017.

([26]) Sentenza del Tribunale del 28 febbraio 2012, *Land Burgenland e Austria/Commissione*, cause riunite T-268/08 e T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, punto 72.

(141) Di seguito sono esaminati gli altri obblighi riportati nel contratto: i) investimenti annui in sistemi di drenaggio; ii) spese per la manutenzione dei terreni e l'incremento della qualità del suolo, tra cui ad esempio spese per la protezione delle colture, i concimi minerali e organici, la calcinazione e la manutenzione dei cigli stradali e iii) il pagamento di tutte le imposte (considerando 26).

(142) Le autorità estoni sostengono che tutti i suddetti obblighi in capo all'affittuario dovrebbero essere presi in considerazione nella valutazione del reddito da affitto.

(143) La Commissione può accettare tale argomentazione per parte degli investimenti annui nel sistema di drenaggio (considerando 36, 60 e 79). A norma dell'articolo 16, paragrafo 1, della legge sul miglioramento dei terreni (*Maaparandus seadus*) in vigore all'epoca, la manutenzione di un sistema di miglioramento dei terreni era un obbligo in capo al proprietario dei terreni. La suddetta base giuridica tuttavia fa riferimento in generale alla manutenzione del sistema di miglioramento dei terreni e non specifica ad esempio i requisiti minimi relativi ai sistemi di miglioramento dei terreni né disciplina gli investimenti in nuovi sistemi di drenaggio. Stando al ministero, nel caso di specie AS Tartu Agro ha effettuato investimenti per l'importo fissato nel contratto senza essere rimborsata dallo Stato. Per quanto riguarda l'importo di tali investimenti, sembra però che esso sia stato proposto da AS Tartu Agro e non imposto alla stessa (cfr. i considerando da 77 a 79). Secondo il verbale del comitato di valutazione, l'offerta iniziale di AS Tartu Agro prevedeva un canone di affitto di 10 000 EEK (circa 639 EUR) all'anno, pari a 3,24 EUR/ha (0,20 EUR/ha), più il pagamento dell'imposta fondiaria di 85 000 EEK (circa 5 432 EUR) e investimenti fino a 5 milioni di EEK (circa 320 000 EUR) all'anno (cfr. il considerando 20). A seguito della trattativa ristretta, il canone di affitto è stato fissato al valore previsto dall'offerta iniziale (cfr. il considerando 25) e gli altri obblighi nella misura seguente: i) investimenti annui per un importo di 400 000 EEK (circa 25 565 EUR, pari a 8,28 EUR/ha) in sistemi di drenaggio; ii) spese per la manutenzione dei terreni e l'incremento della qualità del suolo per un totale di 3 981 100 EEK (circa 254 444 EUR) e iii) pagamento di tutte le imposte (cfr. il considerando 26). AS Tartu Agro argomenta inoltre di avere effettuato investimenti nel sistema di drenaggio per un importo ancora più alto, pari a 3,57 volte in più di quanto richiesto dal contratto di affitto (cfr. il considerando 78). Ciò sembra indicare pertanto che l'importo degli investimenti nel sistema di drenaggio ha avuto origine da AS Tartu Agro e che certo non era prescritto da nessuna norma né era stato imposto esclusivamente dallo Stato, specialmente alla luce del fatto che la procedura di gara è stata non trasparente, discriminatoria e condizionata (cfr. il considerando 130).

(144) Questo tipo di investimenti inoltre ha solitamente un orizzonte temporale più lungo rispetto ad esempio agli investimenti per la protezione delle colture e i concimi minerali, che devono essere effettuati con cadenza annuale. Al contempo l'affittuario AS Tartu Agro ha beneficiato di tali investimenti, che contribuivano a un uso più efficiente del suolo. La Commissione osserva che il contratto di affitto aveva una lunga durata, pari a 25 anni, e che pertanto anche AS Tartu Agro, in quanto parte utilizzatrice dei terreni, ha beneficiato ampiamente di tali investimenti. In linea generale il drenaggio dei terreni agricoli apporta un valore aggiunto alla produzione e massimizza il rendimento delle colture coltivate per il produttore ([27]). Il drenaggio aumenta il potenziale di resa, il che significa che un terreno ben drenato può massimizzare il tasso di crescita delle colture. Il sistema di drenaggio inoltre riduce i costi di produzione variabili, dal momento che i terreni ben drenati necessitano di meno concimi e pesticidi. Un buon drenaggio dei terreni permette inoltre un funzionamento efficiente dei macchinari agricoli, con conseguente riduzione del consumo di diesel e quindi dei costi a carico del produttore. La Commissione riconosce tuttavia che lo Stato è stato sollevato dal pagamento di alcuni costi (i costi di manutenzione) che altrimenti avrebbe dovuto sostenere in quanto proprietario dei terreni, pur continuando a beneficiare di un possibile aumento del valore dei terreni. Pertanto, contrariamente a quanto stabilito nella decisione di avvio (cfr. il considerando 61 della decisione di avvio), la Commissione stabilisce che è opportuno tenere conto di parte degli investimenti nel sistema di drenaggio come entrate dello Stato. Tenendo conto delle suddette argomentazioni, la Commissione ritiene che aggiungere metà degli investimenti nel sistema di drenaggio al reddito da affitto del ministero rappresenti una stima prudente del reddito supplementare che il ministero ha conseguito tramite l'affitto, specialmente in considerazione del fatto che AS Tartu Agro ha ampiamente beneficiato dei vantaggi complessivi derivanti da tali investimenti e che l'importo degli investimenti superava quanto prescritto dalla legge. Sulla base di quanto sopra esposto, è opportuno considerare metà degli investimenti annui come parte integrante del reddito da affitto del ministero.

(145) La Commissione ritiene tuttavia che le spese per la manutenzione dei terreni e l'incremento della qualità del suolo siano nell'interesse dell'affittuario in quanto sono perlopiù collegate ai costi dei fattori di produzione, quali ad esempio i costi per la protezione delle colture (pesticidi) e i concimi minerali e organici (cfr. anche il considerando 36). Generalmente tali fattori di produzione sono utilizzati per ciascuna fase di crescita e la loro tipologia varia a seconda delle colture coltivate. Essi rientrano pertanto nell'attività di produzione annua di AS Tartu Agro ed essenzialmente è solo AS Tartu Agro a beneficiarne, in quanto incrementano ad esempio la resa delle colture coltivate da tale società. La Commissione pertanto non concorda con le argomentazioni delle autorità estoni (considerando 62) e di AS Tartu Agro (considerando 80 e 81). Se lo Stato poi avesse deciso di utilizzare i terreni per

([27]) http://www.fao.org/3/w7224e/w7224e05.htm

altre finalità (ad esempio la costruzione di abitazioni sui lotti in virtù della vicinanza alla seconda città più grande dell'Estonia, Tartu), l'utilizzo passato di pesticidi e concimi avrebbe avuto un impatto limitato sul valore dei terreni. Inoltre, in considerazione della lunga durata dell'affitto, pari a 25 anni, il principale beneficiario è l'utilizzatore dei terreni, ossia AS Tartu Agro. In più, come indicato dal denunciante, lo Stato non ha verificato l'adempimento di tali obblighi da parte di AS Tartu Agro (cfr. il considerando 87). Sulla base di quanto sopra esposto, la Commissione conclude che le spese per la manutenzione dei terreni e l'incremento della qualità del suolo ammontanti complessivamente a circa 254 444 EUR non dovrebbero essere considerate parte integrante del reddito da affitto dello Stato.

(146) In linea generale le imposte di per sé non costituiscono un reddito da affitto, dal momento che sono versate dal proprietario degli attivi allo Stato. Nel caso di specie tuttavia, come argomentato dalle autorità estoni e da AS Tartu Agro (rispettivamente ai considerando 63 e 82-83), AS Tartu Agro ha pagato le imposte per conto del proprietario dei terreni (lo Stato) e pertanto lo Stato non ha dovuto sostenere le proprie spese per questo oggetto. Pertanto, contrariamente a quanto affermato nella decisione di avvio (cfr. il considerando 61 della decisione di avvio), il valore dell'imposta fondiaria annua pagata da AS Tartu Agro dovrebbe essere considerato parte integrante del reddito da affitto del ministero.

(147) Anche se al canone di affitto sono stati aggiunti gli elementi precedentemente descritti e riportati di seguito — metà degli investimenti nel sistema di drenaggio e le imposte pagate da AS Tartu Agro — il reddito da affitto rimane al di sotto del canone di affitto di mercato.

(148) Sulla base di quanto sopra esposto, il canone di affitto pagato da AS Tartu Agro è stato al di sotto del prezzo di mercato nell'intero periodo 2000-2017. Tenuto conto inoltre del fatto che la procedura di gara è stata non trasparente, discriminatoria e condizionata, la Commissione conclude pertanto che l'affitto dei terreni da parte del ministero abbia conferito un vantaggio ad AS Tartu Agro.

Selettività

(149) Come stabilito dalla Corte, nel caso di un aiuto individuale l'individuazione del vantaggio economico consente, in linea di principio, di presumere la selettività della misura ([28]). La Commissione non concorda con l'argomentazione delle autorità estoni sul fatto che la misura non sia stata selettiva (cfr. il considerando 66). A tale proposito, la misura ha conferito un vantaggio solo ad AS Tartu Agro, in quanto i terreni demaniali in questione sono stati dati in affitto solo a tale società (cfr. il considerando 14). Tale decisione è stata presa in esito a una procedura di gara non trasparente, discriminatoria e condizionata (cfr. i considerando da 110 a 130). La condizione della selettività è pertanto soddisfatta.

Distorsione della concorrenza e incidenza sugli scambi

(150) Per essere considerata un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE, la misura deve essere tale da falsare la concorrenza e incidere sugli scambi tra Stati membri.

(151) Secondo la giurisprudenza della Corte di giustizia, il semplice fatto che la posizione competitiva di un'impresa sia rafforzata rispetto a quella di altre imprese concorrenti tramite la concessione di un vantaggio economico che l'impresa non avrebbe altrimenti ottenuto nel corso normale della sua attività è indice di una possibile distorsione della concorrenza. Qualsiasi aiuto concesso ad AS Tartu Agro sotto forma di un canone di affitto ridotto avrebbe pertanto permesso alla società di incrementare o perlomeno mantenere le proprie attività in virtù dell'aiuto. L'aiuto è quindi tale da limitare le possibilità di altre imprese.

(152) Secondo la giurisprudenza della Corte di giustizia, l'aiuto concesso a un'impresa risulta incidere sugli scambi tra Stati membri nei casi in cui l'impresa in questione è attiva in un mercato aperto al commercio intraunionale. Il beneficiario opera sui mercati dei prodotti lattiero-caseari, della carne e dei cereali (cfr. il considerando 10), sui quali si svolgono scambi interni. Nel 2018 il valore delle esportazioni estoni nell'ambito degli scambi intra UE-28 era di 51 milioni di EUR per la carne e di 177 milioni di EUR per i prodotti lattiero-caseari ([29]). I settori interessati sono aperti alla concorrenza a livello dell'UE e pertanto sono sensibili a qualsiasi misura adottata a favore della produzione in uno o più Stati membri. A differenza di quanto sostenuto dalle autorità estoni (considerando 66), alla luce delle precedenti considerazioni la Commissione ritiene che la misura sia tale da falsare la concorrenza e incidere sugli scambi tra Stati membri.

(153) Poiché tutte le condizioni necessarie di cui all'articolo 107, paragrafo 1, TFUE sono soddisfatte, la Commissione conclude che la misura in esame costituisce un aiuto di Stato. È necessario pertanto quantificare il vantaggio.

([28]) Sentenza della Corte di giustizia del 4 giugno 2015, *Commissione/MOL*, C-15/14 P, ECLI:EU:C:2015:362, punto 60.
([29]) Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/web/international-trade-in-goods/data/database

Quantificazione del vantaggio

(154) Tenuto conto delle predette considerazioni, è opportuno basarsi sulla relazione di Uus Maa per definire le stime del canone di affitto in relazione al periodo 2000-2009. Secondo la relazione di Uus Maa, nel periodo 2000-2004 il canone di affitto per i terreni agricoli in Tartumaa oscillava tra i 6-10 EUR/ha (cfr. il considerando 33). Sulla base di quanto sopra esposto, il canone di affitto annuo medio (media aritmetica) basato sulla relazione di Uus Maa dovrebbe essere confrontato con il canone di affitto annuo pagato da AS Tartu Agro nel periodo 2000-2004.

(155) Per quanto riguarda il periodo 2005-2009, il canone di affitto dei terreni agricoli in Tartumaa è salito a 10-20 EUR/ha. Analogamente la media aritmetica del canone di affitto annuo basata sulla relazione di Uus Maa dovrebbe essere confrontata con il canone di affitto annuo pagato da AS Tartu Agro nel periodo 2005-2009.

(156) Nel periodo 2010-2014, i canoni di affitto indicati nella relazione di Uus Maa oscillavano tra i 25-60/EUR ha. Questa forbice è piuttosto ampia, pertanto è opportuno utilizzare i valori medi del canone di affitto disponibili (canone di affitto in Estonia, canone di affitto dei terreni agricoli) dell'ufficio di statistica per definire il valore proxy di mercato annuo (cfr. il considerando 39, tabella). Analogamente per il periodo 2015-2018 ci si dovrebbe basare sui valori medi del canone di affitto annuo (canone di affitto in Estonia, canone di affitto dei terreni agricoli) dell'ufficio di statistica.

(157) Le autorità estoni sostengono inoltre che almeno il 12,34 % dei terreni affittati non è adatto alla produzione agricola (cfr. il considerando 56). La Commissione rileva tuttavia che nel contratto non erano indicate parti dei terreni agricoli non adatte all'agricoltura. Di norma le parti contraenti avrebbero specificato le particolarità degli attivi nel testo del contratto e avrebbero adattato di conseguenza i termini utilizzati, ossia il canone di affitto.

(158) Il denunciante inoltre ha presentato informazioni riguardanti le dimensioni e l'utilizzo dei lotti (cfr. i considerando da 88 a 91). Tali informazioni indicano che AS Tartu Agro ha presentato domande per sovvenzioni agricole dell'UE e ha avuto la possibilità di conseguire redditi supplementari dai terreni, ad esempio tramite la vendita di legname (cfr. il considerando 91). A titolo di esempio del pagamento di sovvenzioni agricole, nel 2010 AS Tartu Agro ha ricevuto sovvenzioni agricole per 2 912,76 ha, pari al 95 % dell'oggetto dell'affitto. La Commissione rileva pertanto che, anche se non tutti i lotti erano costituiti da seminativi puri, le superfici non coltivabili potevano comunque essere utili in altri modi. I terreni forestali ad esempio potevano essere utilizzati per la produzione di legname, i prati potevano essere utilizzati per la produzione di foraggio ed erano ammissibili ai pagamenti delle sovvenzioni agricole dell'UE e le strade di accesso (cfr. il considerando 56) garantivano l'accesso diretto ai lotti, particolarmente utile per il trasporto in uscita dei prodotti (grano, foraggio ecc.). Tenendo conto del fatto che è difficile trovare proxy affidabili per il prezzo di mercato dell'affitto dei terreni forestali, dei prati e delle altre superfici, la Commissione ritiene che il numero di ettari per cui sono state pagate sovvenzioni agricole possa essere utilizzato come base per il calcolo del vantaggio. Il numero di ettari per cui sono state pagate sovvenzioni agricole corrispondeva a circa il 95-97 % dell'oggetto dell'affitto nel periodo 2004-2018.

(159) Le autorità estoni sostengono inoltre che solo un numero limitato di produttori agricoli era interessato ad affittare oltre 3 000 ha di terreni agricoli (cfr. il considerando 57). A tale proposito la Commissione osserva che le autorità estoni avrebbero potuto dare in affitto i terreni in lotti separati. I terreni erano già suddivisi in 23 lotti separati, che avrebbero potuto essere dati in affitto separatamente. Il numero di potenziali offerenti ammissibili è stato inoltre ulteriormente limitato dalla condizione della prosecuzione della produzione agricola di AS Tartu Agro.

(160) Le autorità estoni sostengono inoltre che l'assenza di un mercato degli affitti abbia posto limiti all'esito della gara. La relazione di Uus Maa indica che la situazione del mercato era instabile, ma riporta comunque l'esistenza di contratti di affitto di breve durata per l'utilizzo di terreni agricoli. Tenuto conto della situazione del mercato, un investitore privato operante sul mercato avrebbe quindi fissato una durata dell'affitto inferiore a 25 anni.

(161) Le autorità estoni argomentano inoltre che tutti gli obblighi dell'affittuario — i) gli investimenti annui nei sistemi di drenaggio; ii) le spese per la manutenzione dei terreni e l'incremento della qualità del suolo e iii) il pagamento di tutte le imposte — dovrebbero essere presi in considerazione nella valutazione del reddito da affitto (cfr. il considerando 26).

(162) La Commissione può accettare tale argomentazione per quanto riguarda gli investimenti annui nel sistema di drenaggio (considerando 36, 60 e 79) e nella misura descritta ai considerando 143 e 144. È opportuno pertanto considerare metà del valore degli investimenti annui previsto dal contratto come parte integrante del reddito da affitto. Tale valore sembra essere una stima prudente alla luce del fatto che a norma di legge la manutenzione di un sistema di miglioramento dei terreni era un obbligo in capo al proprietario dei terreni (cfr. i considerando 143 e 144), ma che d'altro canto in ragione della lunga durata del contratto di affitto, pari a 25 anni, AS Tartu Agro, in quanto parte utilizzatrice dei terreni, ha beneficiato ampiamente di tali investimenti.

(163) La Commissione ritiene tuttavia che le spese per la manutenzione dei terreni e l'incremento della qualità del suolo siano principalmente nell'interesse dell'affittuario in quanto sono perlopiù collegate ai costi dei fattori di produzione, quali ad esempio i costi per la protezione delle colture (pesticidi) e i concimi minerali e organici, come descritto al considerando 145, e che pertanto non dovrebbero essere considerate come reddito da affitto dello Stato.

(164) In linea generale le imposte di per sé non costituiscono un reddito da affitto, dal momento che sono versate dal proprietario degli attivi allo Stato. Nel caso di specie tuttavia, come sostenuto al considerando 146, AS Tartu Agro ha pagato l'imposta fondiaria per conto del proprietario dei terreni (lo Stato), pertanto il valore dell'imposta fondiaria annua pagata da AS Tartu Agro dovrebbe essere considerato parte integrante del reddito da affitto del ministero.

(165) Sulla base di quanto sopra esposto, il vantaggio dovrebbe essere calcolato come la differenza tra le stime annue del valore di mercato del canone di affitto (cfr. i considerando da 154 a 156) e il canone di affitto effettivamente pagato al ministero. È opportuno inoltre aggiungere al canone di affitto effettivo metà del valore degli investimenti annui nel sistema di drenaggio effettuati da AS Tartu Agro nonché l'imposta fondiaria pagata da AS Tartu Agro per conto del proprietario dei terreni, così come descritto ai considerando da 162 a 164. Per quanto riguarda le dimensioni dell'oggetto dell'affitto, è opportuno utilizzare il numero di ettari per cui sono state pagate sovvenzioni agricole come base per il calcolo del vantaggio (cfr. il considerando 158).

5.2. **Qualifica della misura come aiuto esistente o nuovo aiuto**

(166) Il contratto di affitto tra il ministero e AS Tartu Agro è stato concluso nel 2000 e pertanto era in essere prima dell'adesione dell'Estonia all'Unione europea. Esso tuttavia non soddisfa le condizioni per essere considerato un aiuto esistente secondo la definizione di cui all'articolo 1, lettera b), del regolamento (UE) 2015/1589 del Consiglio ([30]) in combinato disposto con l'allegato IV dell'atto di adesione della Repubblica ceca, dell'Estonia, di Cipro, della Lettonia, della Lituania, dell'Ungheria, di Malta, della Polonia, della Slovenia e della Slovacchia ([31]). A norma dell'allegato IV, sezione 4 Agricoltura, punto 4, per essere considerata come aiuto esistente, la misura di aiuto deve essere comunicata alla Commissione entro quattro mesi dalla data di adesione; tutti gli altri aiuti sono considerati nuovi aiuti. Poiché tale comunicazione non è stata effettuata, la misura attuale costituisce un nuovo aiuto ai sensi dell'articolo 1, lettera c), del regolamento (UE) 2015/1589 a partire dal 2000.

5.3. **Compatibilità dell'aiuto**

(167) Una misura rientrante nell'ambito di applicazione dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE è generalmente incompatibile con il funzionamento del mercato interno, fatto salvo il caso in cui possa beneficiare di una delle deroghe previste dal TFUE. A norma dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c), TFUE può considerarsi compatibile con il mercato interno un aiuto destinato ad agevolare lo sviluppo di talune attività o di talune regioni economiche, sempre che non alteri le condizioni degli scambi in misura contraria al comune interesse. Affinché questa deroga sia applicabile, l'aiuto deve essere conforme alle norme pertinenti dell'Unione in materia di aiuti di Stato.

(168) In conformità alla comunicazione della Commissione relativa alla determinazione delle norme applicabili alla valutazione degli aiuti di Stato illegalmente concessi ([32]), tutti gli aiuti di Stato illegali di cui all'articolo 1, lettera f), del regolamento (UE) 2015/1589 devono essere valutati conformemente ai testi normativi in vigore all'epoca in cui l'aiuto è stato concesso.

(169) Poiché l'aiuto è stato concesso nel 2000 e le condizioni del contratto di affitto sono cambiate diverse volte (cfr. il considerando 27), la misura dev'essere esaminata alla luce degli orientamenti comunitari per gli aiuti di Stato nel settore agricolo e forestale per il periodo 2000-2006 ([33]) e dei successivi orientamenti. La Commissione ritiene che la misura non possa essere dichiarata compatibile sulla base degli orientamenti applicabili al periodo 2000-2006. La misura inoltre non può essere dichiarata compatibile né sulla base degli orientamenti comunitari per gli aiuti di Stato nel settore agricolo e forestale 2007-2013 ([34]), né sulla base degli orientamenti dell'Unione europea per gli aiuti di Stato nei settori agricolo e forestale e nelle zone rurali 2014-2020 ([35]).

([30]) Regolamento (UE) 2015/1589 del Consiglio, del 13 luglio 2015, recante modalità di applicazione dell'articolo 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (GU L 248 del 24.9.2015, pag 9).

([31]) GU L 236 del 23.9.2003, pag. 17.

([32]) GU C 119 del 22.5.2002, pag. 22.

([33]) GU C 28 dell'1.2.2000, pag. 2.

([34]) GU C 319 del 27.12.2006, pag. 1.

([35]) GU C 204 dell'1.7.2014, pag. 1. Modificato dalle comunicazioni pubblicate nella GU C 390 del 24.11.2015, pag. 4, GU C 139 del 20.4.2018, pag. 3, e GU C 403 del 9.11.2018, pag. 10.

(170) In linea generale l'aiuto di Stato concesso sotto forma di canoni di affitto indebitamente bassi costituisce un aiuto al funzionamento in quanto riduce i normali costi operativi del beneficiario. Gli aiuti al funzionamento sono ritenuti prima facie incompatibili con il mercato interno, in particolare a norma dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c), TFUE ([36]).

(171) In ogni caso non è stato sufficientemente dimostrato che la misura fosse necessaria e proporzionata al conseguimento di obiettivi di interesse comune. L'Estonia non ha presentato nessuna argomentazione relativa alla compatibilità e ad ogni modo la misura in questione deve essere ritenuta un aiuto al funzionamento. La Commissione pertanto non ha individuato alcuna motivazione per cui l'aiuto possa essere dichiarato compatibile con il mercato interno alla luce dell'articolo 107, paragrafo 3, TFUE.

(172) La Commissione conclude pertanto che l'affitto dei terreni ad AS Tartu Agro da parte del ministero costituisce un aiuto di Stato ed è illegale nonché incompatibile con il mercato interno sulla base dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE.

6. **RECUPERO**

(173) Poiché l'aiuto è illegale e incompatibile con il mercato interno, la Repubblica di Estonia dovrebbe porre fine alla misura e recuperare da AS Tartu Agro l'aiuto erogato, salvo che l'aiuto sia stato concesso a favore di un progetto specifico che, all'epoca della concessione, rispettava tutte le condizioni dei regolamenti di esenzione per categoria, del regolamento de minimis o di un regime di aiuti approvato dalla Commissione.

(174) L'importo dell'aiuto inoltre deve essere recuperato al fine di ripristinare la situazione esistente sul mercato prima della concessione dell'aiuto. A norma dell'articolo 17 del regolamento (UE) 2015/1589 i poteri della Commissione per quanto riguarda il recupero degli aiuti sono soggetti ad un termine di prescrizione di dieci anni («termine di prescrizione»). Il termine di prescrizione inizia a decorrere il giorno in cui l'aiuto illegale viene concesso al beneficiario. Nell'ambito della misura in questione, il contratto di affitto sui terreni agricoli tra il ministero e AS Tartu Agro è stato firmato il 16 novembre 2000 (cfr. il considerando 24).

(175) L'articolo 17 del regolamento (UE) 2015/1589 specifica tuttavia che qualsiasi azione intrapresa dalla Commissione o da uno Stato membro, che agisca su richiesta della Commissione, nei confronti dell'aiuto illegale interrompe il termine di prescrizione. A tale proposito la Commissione ha contattato le autorità estoni in merito alla misura per la prima volta il 14 agosto 2014. Nello specifico la Commissione, dopo aver ricevuto una denuncia il 24 luglio 2014, ha trasmesso la denuncia alle autorità estoni invitandole a fornire informazioni e a presentare osservazioni in merito alle affermazioni del denunciante (cfr. il considerando 1). Il termine di prescrizione è stato quindi interrotto dall'azione intrapresa dalla Commissione in tale data.

(176) L'aiuto ricevuto da AS Tartu Agro dovrebbe pertanto essere recuperato a partire dal 14 agosto 2004 in avanti. L'importo da recuperare dovrebbe essere calcolato secondo le modalità descritte ai considerando da 154 a 165. Tale importo produce interessi, calcolati in conformità all'articolo 9 del regolamento (CE) n. 794/2004 della Commissione ([37]), a partire dal 14 agosto 2004 e fino al completo recupero.

HA ADOTTATO LA PRESENTE DECISIONE:

Articolo 1

L'aiuto di Stato consistente nell'affitto di terreni agricoli a un canone inferiore al prezzo di mercato è stato concesso illegalmente dall'Estonia ad AS Tartu Agro in violazione dell'articolo 108, paragrafo 3, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea.

Articolo 2

L'aiuto non costituisce un aiuto di Stato se, all'epoca in cui è stato concesso, rispettava le condizioni di cui all'articolo 2 del regolamento (CE) n. 994/98 del Consiglio ([38]), applicabile al momento della concessione degli aiuti.

([36]) Sentenza *Germania/Commissione*, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, punto 30, sentenza *Comitato «Venezia vuole vivere»/Commissione*, cause riunite C-71/09 P, C-73/09 P e C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, punto 136, e sentenza *Siemens/Commissione*, T-459/93, ECLI EU: T:1995:100, punto 48.

([37]) Regolamento (CE) n. 794/2004 della Commissione, del 21 aprile 2004, recante disposizioni di esecuzione del regolamento (CE) n. 659/1999 del Consiglio recante modalità di applicazione dell'articolo 93 del trattato CE (GU L 140 del 30.4.2004, pag. 1).

([38]) Regolamento (CE) n. 994/98 del Consiglio, del 7 maggio 1998, sull'applicazione degli articoli 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea a determinate categorie di aiuti di Stato orizzontali (GU L 142 del 14.5.1998, pag. 1)

Articolo 3

Gli aiuti individuali concessi nel quadro della misura di cui all'articolo 1 che, alla data in cui sono concessi, soddisfano le condizioni prescritte dal regolamento (UE) n. 702/2014 della Commissione ([39]) o da qualsiasi altro regime di aiuti approvato sono compatibili con il mercato interno fino a concorrenza dell'intensità massima di aiuto applicabile a detto tipo di aiuti.

Articolo 4

1. La Repubblica di Estonia è tenuta a recuperare l'aiuto di cui all'articolo 1 da AS Tartu Agro.

2. Le somme da recuperare producono interessi dalla data in cui sono state messe a disposizione di AS Tartu Agro fino al loro effettivo recupero.

3. Gli interessi sulla somma da recuperare sono calcolati secondo il regime dell'interesse composto a norma del capo V del regolamento (CE) n. 794/2004 e del regolamento (CE) n. 271/2008 della Commissione ([40]) che modifica il regolamento (CE) n. 794/2004.

Articolo 5

1. Il recupero degli aiuti concessi a norma dei regimi di cui all'articolo 1 è immediato ed effettivo.

2. La Repubblica di Estonia garantisce l'attuazione della presente decisione entro quattro mesi dalla data della sua notifica.

Articolo 6

1. Entro due mesi dalla notifica della presente decisione, la Repubblica di Estonia trasmette le seguenti informazioni:

l'importo complessivo (capitale e interessi) da recuperare da AS Tartu Agro, che ha ricevuto aiuti non rientranti nell'ambito di applicazione della norma *de minimis*, del regolamento (UE) n. 702/2014 o di qualsiasi regime di aiuti approvato;

2. La Repubblica di Estonia informa la Commissione dei progressi delle misure nazionali adottate per l'attuazione della presente decisione fino al completo recupero dell'aiuto di cui all'articolo 1. Essa trasmette immediatamente, dietro semplice richiesta della Commissione, le informazioni relative alle misure già adottate e previste per conformarsi alla presente decisione.

Articolo 7

La Repubblica di Estonia è destinataria della presente decisione.

Fatto a Bruxelles, il 24 gennaio 2020

Per la Commissione
Margrethe VESTAGER
Vicepresidente esecutiva

([39]) Regolamento (UE) n. 702/2014 della Commissione, del 25 giugno 2014, che dichiara compatibili con il mercato interno, in applicazione degli articoli 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea, alcune categorie di aiuti nei settori agricolo e forestale e nelle zone rurali (GU L 193 dell'1.7.2014, pag. 1)

([40]) Regolamento (CE) n. 271/2008 della Commissione, del 30 gennaio 2008, che modifica il regolamento (CE) n. 794/2004 recante disposizioni di esecuzione del regolamento (CE) n. 659/1999 del Consiglio recante modalità di applicazione dell'articolo 93 del trattato CE (GU L 82 del 25.3.2008, pag. 1).