

DECISIONE DELLA COMMISSIONE

del 27 giugno 2012

relativa all'aiuto di Stato n. SA.28356 (C 37/09, ex N 226/09) — Habidite Alonsotegi

[notificata con il numero C(2012) 4194]

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

(Testo rilevante ai fini del SEE)

(2013/198/UE)

LA COMMISSIONE EUROPEA,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea, in particolare l'articolo 108, paragrafo 2, primo comma ⁽¹⁾,

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

vista la decisione con cui la Commissione ha deciso di avviare il procedimento di cui all'articolo 108, paragrafo 2, del trattato riguardo all'aiuto C 37/09 (ex n. 226/09) ⁽²⁾,

dopo avere invitato gli interessati a presentare osservazioni a norma dei suddetti articoli, e tenuto conto di tali osservazioni,

considerando quanto segue:

I. PROCEDIMENTO

(1) In data 15 aprile 2009, le autorità spagnole hanno notificato, a fini della certezza del diritto, due accordi conclusi il 15 dicembre 2006 tra BIZKAILUR S.A. (in appresso "BIZKAILUR") e la Diputación Foral di Vizkaia (in appresso "la Diputación"), da una parte, e le imprese private Habidite Technologies País Vasco S.A. (in appresso "Habidite"), Grupo Empresarial AFER S.L. (in appresso "il gruppo AFER") e il gruppo Habidite, dall'altra parte.

⁽¹⁾ A partire dal 1° dicembre 2009, gli articoli 87 e 88 del trattato CE sono divenuti rispettivamente gli articoli 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea ("TFUE"), ma non cambiano nella sostanza. Ai fini della presente decisione, i riferimenti fatti agli articoli 107 e 108 del TFUE si intendono eventualmente anche fatti rispettivamente agli articoli 87 e 88 del trattato CE.

⁽²⁾ Decisione della Commissione C(2009) 9310 versione definitiva del 2 dicembre 2009 (GU C 61, del 12.3.2010, pag. 6).

(2) In data 2 dicembre 2009 la Commissione ha avviato un procedimento di indagine formale ai sensi dell'articolo 108, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'UE in relazione agli accordi notificati (in appresso "decisione di avviare il procedimento") ⁽³⁾. La decisione di avviare il procedimento è stata pubblicata nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* il 12 marzo 2010 ⁽⁴⁾.

(3) Le autorità spagnole non hanno presentato alcuna osservazione in merito alla decisione di avviare il procedimento. Habidite ha presentato le sue osservazioni in merito alla decisione di avviare il procedimento con lettera datata 9 aprile 2010. Tali osservazioni sono state trasmesse con lettera datata 15 aprile 2010 alle autorità spagnole, che hanno risposto con lettera del 12 maggio 2010. Nessuna altra terza parte ha presentato osservazioni in merito alla decisione di avviare il procedimento.

(4) Il 6 settembre 2010 Habidite ha richiesto l'accesso ai documenti del fascicolo trasmesso dalle autorità spagnole conformemente al regolamento (CE) n. 1049/2001 ⁽⁵⁾. La Commissione ha consultato le autorità spagnole riguardo a questa richiesta il 10 settembre 2010. Le autorità spagnole hanno risposto in data 13 settembre che non avrebbero sollevato obiezioni riguardo al fatto di concedere ad Habidite l'accesso ai documenti richiesti. I documenti richiesti sono stati trasmessi ad Habidite il 7 ottobre 2010.

(5) La Commissione ha richiesto informazioni supplementari alle autorità spagnole con lettere datate 28 giugno 2010, a cui le autorità spagnole hanno risposto il 26 luglio 2010, e 8 dicembre 2010, a cui le autorità spagnole hanno risposto il 14 gennaio 2011.

(6) Habidite ha presentato osservazioni e informazioni supplementari con lettere del 27 luglio 2010, a cui le autorità spagnole hanno risposto il 3 novembre 2011, del 6 aprile 2011 (lettera protocollata in data 13 aprile 2011), a cui le autorità spagnole hanno risposto il 30 maggio 2011 (protocollata in data 6 giugno 2011) e del 7 luglio 2011. I servizi della Commissione si sono riuniti il 3 febbraio 2011 a Bruxelles con i rappresentanti di Habidite, su richiesta di quest'ultima.

⁽³⁾ Cfr. la nota 2 riportata sopra.

⁽⁴⁾ Cfr. la nota 2 riportata sopra.

⁽⁵⁾ Regolamento (CE) n. 1049/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2001, relativo all'accesso del pubblico ai documenti del Parlamento europeo, del Consiglio e della Commissione (GU L 145, del 31.5.2001, pag. 43).

II. CONTESTO

Le parti contraenti

- (7) I due accordi oggetto della presente decisione sono stati conclusi il 15 dicembre 2006 tra BIZKAILUR e la Diputación, da una parte, e Habidite, il gruppo AFER e il gruppo Habidite dall'altra parte.
- (8) BIZKAILUR era una società interamente di proprietà della Diputación il cui scopo sociale era quello di acquistare e adattare terreni per la promozione di progetti di edilizia popolare e industriale nella provincia di Vizkaia. A partire dal giugno 2010, è stata operata la fusione di BIZKAILUR, insieme ad altre società pubbliche con un campo di attività simile, con l'attuale AZPIEGITURAK S.A.U., anch'essa interamente di proprietà della Diputación e che svolge attività di tipo analogo ⁽⁶⁾.
- (9) Habidite, insieme ad altre società collegate all'interno del gruppo Habidite, fa parte del gruppo AFER privato, la cui sede principale si trova a Ortuella, Vizkaia ⁽⁷⁾. Alla data della notifica, il gruppo AFER era composto da un totale di 13 società ⁽⁸⁾ attive nel campo dell'edilizia e nei settori adiacenti. Tutte le società appartenenti al gruppo AFER erano, all'epoca, per la maggior parte controllate da [...] ^(*). Secondo la Diputación e Habidite, né Habidite né il gruppo AFER erano imprese in difficoltà ai sensi dei punti 9, 10 e 11 degli orientamenti comunitari sugli aiuti di Stato per il salvataggio e la ristrutturazione di imprese in difficoltà ⁽⁹⁾ (in appresso "gli orientamenti S&R") al momento della conclusione degli accordi notificati.

Il progetto Habidite

- (10) Gli accordi notificati erano stati conclusi per fornire sostegno a un nuovo progetto di investimento che doveva essere realizzato da Habidite: la creazione di una fabbrica di moduli di costruzione (in appresso "la fabbrica Habidite") ad Alonsotegi, una località situata nella zona amministrativa (*comarca*) Gran Bilbao. Nella data in cui sono stati conclusi gli accordi notificati, la *comarca* Gran Bilbao era considerata una regione assistita ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c) del trattato ⁽¹⁰⁾. La fabbrica Habidite doveva creare 1 100 nuovi posti di lavoro in questa regione assistita.

⁽⁶⁾ http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.

⁽⁷⁾ Cfr. <http://www.grupoafes.com>.

⁽⁸⁾ Non è inclusa l'impresa di recente costituzione Habidite Technologies Alonsotegi S.A., per istituire la quale sono stati conclusi gli accordi notificati.

^(*) Segreto d'affari.

⁽⁹⁾ GU C 244 dell'1.10.2004, pag. 2.

⁽¹⁰⁾ Cfr la decisione della Commissione del 17.5.2000 relativa all'aiuto di Stato n. 773/99 Spagna, che approva la carta degli aiuti a finalità regionale per il periodo 2000-2006. La decisione è disponibile all'indirizzo http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

- (11) La nuova fabbrica doveva produrre i cosiddetti "moduli Habidite", ossia moduli di costruzione prefabbricati da utilizzare nel montaggio diretto di abitazioni/edifici. I moduli Habidite dovevano essere fabbricati utilizzando una tecnologia di catena di montaggio simile a quella utilizzata nell'industria automobilistica e, in seguito, essere trasportati e montati direttamente nella loro futura ubicazione. Il prodotto era considerato innovativo, non solo a causa dell'esclusiva tecnologia di produzione utilizzata, ma anche per il risparmio di tempo e risorse ottenuto nel montaggio del prodotto finale (edifici e abitazioni) e per l'utilizzo di materiali che consentivano di risparmiare energia. L'impresa aveva presentato varie richieste di brevetti in relazione a questo prodotto ⁽¹¹⁾.
- (12) Secondo le informazioni fornite dalla Diputación, al momento della firma dei due accordi notificati i costi di questo progetto di investimento ad Alonsotegi erano stati stimati in 55 Mio EUR, nel modo seguente:

Terreni	4,8 Mio EUR
Costruzioni industriali	22,5 Mio EUR
Adattamento dei terreni (<i>urbanización</i>)	4,04 Mio EUR
Impianti	24,0 Mio EUR
Totale	55,34 Mio EUR

- (13) La produzione annua della futura fabbrica Habidite era stata stimata in 3 500 abitazioni durante i primi anni di funzionamento e in 4 500 abitazioni al raggiungimento della piena capacità produttiva.

Quadro giuridico dell'edilizia popolare nel País Vasco

- (14) Per comprendere il contesto in cui sono stati conclusi gli accordi notificati il 15 dicembre 2006, è necessario descrivere brevemente il quadro giuridico applicabile alla concessione di alloggi di edilizia popolare nel País Vasco (in appresso "Paesi Baschi").

⁽¹¹⁾ Secondo il piano di attività di Habidite (non datato) disponibile al momento della conclusione degli accordi notificati, erano stati richiesti in totale 56 brevetti in relazione a questo prodotto. Le parti non hanno specificato se i brevetti richiesti sono stati concessi. Ulteriori informazioni sulle caratteristiche dei moduli di costruzione di Habidite sono disponibili nel sito web di Habidite al seguente indirizzo: <http://www.habidite.com/description.html>.

(15) I prezzi medi del mercato immobiliare in questa comunità autonoma erano più elevati rispetto al resto della Spagna prima dell'inizio della crisi nel 2008 e hanno continuato a essere più alti fino alla data della presente decisione. Le autorità dei Paesi Baschi cercano di garantire il diritto all'alloggio per i cittadini più svantaggiati offrendo alloggi popolari a regime protetto (*viviendas protegidas*) e a regime semiprotetto (*viviendas tasadas*). Di seguito viene fornita la spiegazione della natura di entrambe le categorie di alloggi.

(16) La *Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo* ⁽¹²⁾ (in appresso, "legge sull'autonomia regionale 2/2006") stabiliva che:

- a) il 40 % del territorio urbano edificabile per uso residenziale deve essere destinato ad alloggi a regime protetto (*viviendas protegidas*) e semiprotetto (*viviendas tasadas*), in ragione del 20 % per ciascuna regione (articolo 80, paragrafo 2, della legge sull'autonomia regionale 2/2006);
- b) il 55 % del terreno extraurbano edificabile preferibilmente a scopo residenziale deve essere riservato ad alloggi a regime protetto (*viviendas protegidas*) e il 20 % ad alloggi a regime semiprotetto (*viviendas tasadas*) (articolo 80, paragrafo 3, della legge sull'autonomia regionale 2/2006).

(17) Gli alloggi a regime ufficiale semiprotetto (*viviendas protegidas*) rientrano in una categoria intermedia tra gli alloggi a regime protetto e quelli venduti liberamente sul mercato. I prezzi degli alloggi a regime semiprotetto (*viviendas tasadas*) sono limitati dalla legge sull'autonomia regionale 2/2006 fino a un massimo di 1,7 volte i prezzi massimi degli alloggi a regime protetto. I prezzi massimi di questi ultimi nella provincia di Vizcaya sono stati stabiliti ai sensi di un'ordinanza del 1 agosto 2004 del dipartimento dell'edilizia abitativa e affari sociali ⁽¹³⁾, che fissava un prezzo regolato iniziale indicizzato su base annuale in base all'indice dei prezzi al consumo (*Índice de Precios al Consumo*, IPC) determinato dall'Istituto nazionale di statistica spagnolo (*Instituto Nacional de Estadística*).

(18) Secondo la Diputación, nel 2006, quando sono stati conclusi gli accordi notificati, i prezzi massimi risultanti applicabili agli alloggi a regime protetto (*viviendas protegidas*) erano i seguenti:

- 1 351,86 EUR/m² per i comuni elencati nell'allegato I dell'ordinanza del 1° agosto 2004;

— 1 307,94 EUR/m² per i comuni elencati nell'allegato II dell'ordinanza del 1° agosto 2004;

— 1 181,54 EUR/m² per i rimanenti comuni;

— 472,40 EUR/m² per i locali annessi (garage/ripostiglio, ecc.).

I prezzi delle *viviendas tasadas* erano limitati a un importo massimo di 1,7 volte i prezzi summenzionati.

(19) La Diputación afferma che, durante la conclusione degli accordi notificati con Habidite, BIZKAILUR agiva ai sensi della *Ley 7/1985, de 2 de abril de 1985, reguladora de las Bases del Régimen Local* (legge 7/1985) ⁽¹⁴⁾, che conferisce ai comuni l'autorità per gestire autonomamente le questioni di carattere locale, inclusa l'offerta di alloggi popolari (articolo 25). In base all'articolo 109, paragrafo 2, del *Real Decreto 1372/1986* (decreto reale 1372/1986) e dell'articolo 79 della legge 7/1985 (nella sua versione consolidata), i comuni dovevano trasferire a BIZKAILUR, gratuitamente o a titolo oneroso, gli attivi necessari per realizzare gli obiettivi in materia di edilizia popolare. Al momento della conclusione degli accordi notificati (il 15 dicembre 2006), tali obiettivi erano definiti in un piano adottato dalla Diputación nel 2004 per l'offerta di alloggi popolari nella provincia di Vizcaya durante il periodo 2004-2007: il *Plan Foral de actuación en materia de vivienda 2004-2007* (in appresso "il piano Foral"). Secondo la Diputación, il piano Foral prevedeva la fornitura, da parte di BIZKAILUR, di un totale di 3 000 alloggi a regime protetto durante il periodo 2004-2007.

Gli accordi notificati

(20) Ai sensi del primo accordo, denominato "misura 1" nella decisione di avviare la procedura e in appresso "accordo sui terreni" (*Convenio sobre suelos*), la Diputación e BIZKAILUR si sono impegnate affinché quest'ultima provvedesse all'acquisto e all'adattamento per uso industriale di una superficie di 101 430 m² (81 600 m² per gli stabilimenti industriali della società, 5 300 m² per gli uffici e 14 300 m² per altri usi industriali) nella zona industriale di Montealegre nel comune di Alonsotegi, entro un massimo di 24 mesi a partire dalla data della firma dell'accordo (parte seconda, articolo 1, lettera ii, dell'accordo). BIZKAILUR avrebbe dovuto trasferire ad Habidite la proprietà del terreno adattato entro 12 mesi a partire dalla data della firma dell'accordo (parte seconda, articolo 1,

⁽¹²⁾ BOPV (Boletín oficial del País Vasco), bollettino ufficiale delle Province basche n° 2006/138, pag. 15396.

⁽¹³⁾ Carta degli aiuti regionali.

⁽¹⁴⁾ BOE (Boletín Oficial del Estado), bollettino ufficiale dello Stato n° 80 del 3.4.1985, pag. 8945.

punto iii) dell'accordo), "senza imposte, spese o contributi", per un prezzo equivalente "al costo effettivo sostenuto da Bizkailur per l'acquisto" (parte seconda, articolo 1, lettera vi) dell'accordo). Tale prezzo avrebbe dovuto essere pagato da Habidite entro sette anni a partire dalla data della formalizzazione dell'accordo di cessione della proprietà, in quattro rate uguali, ciascuna di un importo pari al 25 %, da versare al termine del quarto, quinto, sesto e settimo anno (parte seconda, articolo 1, punto vii) dell'accordo).

(21) Ai sensi del secondo accordo, definito "misura 2" nella decisione di avviare il procedimento e, in appresso, "accordo sugli alloggi" (Convenio sobre viviendas), la Diputación, direttamente o tramite BIZKAILUR, avrebbe dovuto acquistare da Habidite un totale di 1 500 alloggi, di cui 750 di superficie inferiore a 75 m². La Diputación o BIZKAILUR avrebbero dovuto ordinare 1 500 alloggi tra il maggio 2007 e la fine del giugno 2010, per potere provvedere alla consegna di un totale di 1 500 alloggi nel maggio 2011.

(22) Le abitazioni oggetto dell'accordo dovevano essere costruite su terreni messi a disposizione di Habidite da BIZKAILUR e, in seguito, essere vendute come alloggi a regime semiprotetto (*viviendas tasadas*), direttamente dalla Diputación o da BIZKAILUR, oppure dalla stessa Habidite, rispettando le disposizioni in materia di prezzi massimi applicabili (cfr. i punti da (14) - (19)). Se a vendere gli alloggi oggetto dell'accordo fossero state la Diputación o BIZKAILUR, Habidite non avrebbe acquisito la proprietà del terreno su cui erano state costruite le abitazioni. In tali casi, il compito di Habidite si sarebbe limitato esclusivamente alla costruzione delle case.

(23) L'accordo disponeva inoltre che, in via eccezionale, per alcune delle abitazioni contemplate dall'accordo, Habidite o il gruppo Afer potessero agire in qualità di promotori (articolo A, lettera f), dell'accordo sugli alloggi). In questi casi eccezionali, Habidite o Afer avrebbero ricevuto, in primo luogo, la proprietà del terreno necessario per la costruzione delle case, per poi realizzare, in seguito, i lavori di costruzione e, per ultimo, incaricarsi di vendere le abitazioni come alloggi a regime semiprotetto (*viviendas tasadas*). In questi casi, Habidite o Afer avrebbero percepito solo il prezzo stipulato per le abitazioni, come indicato al punto (24), mentre la parte del prezzo corrispondente al terreno sarebbe stata trasferita alla Diputación e/o a BIZKAILUR.

(24) Secondo l'articolo A, lettera e) dell'accordo sugli alloggi, il prezzo ottenuto da Habidite per i 1 500 alloggi era il seguente:

a) abitazioni di oltre 75 m² di superficie utile: l'83 % del prezzo ottenuto da BIZKAILUR, oltre al 100 % del prezzo ottenuto per le parti annesse (garage, ripostiglio);

b) abitazioni con superficie utile inferiore a 75 m²: l'83,30 % del prezzo ottenuto da BIZKAILUR, oltre al 100 % del prezzo ottenuto per le parti annesse (garage, ripostiglio, ecc.).

(25) In tal modo, BIZKAILUR avrebbe conservato rispettivamente il rimanente 17 % o 16,70 % del prezzo ottenuto per le abitazioni (a eccezione delle parti annesse, ossia garage, ripostiglio ecc., il cui prezzo di vendita totale sarebbe stato per Habidite).

(26) In un esempio fornito dalla Diputación, per un'abitazione di 75 m² venduta come alloggio a regime semiprotetto nel 2006, Habidite avrebbe ottenuto: 143 060,58 EUR (83 % di 75 m² × 1 351 EUR × 1,7), oltre a 28 107,6 EUR per le parti annesse (100 % di 35 m² × 472,4 EUR), del prezzo totale di 200 459,5 EUR al quale BIZKAILUR avrebbe venduto l'alloggio a regime semiprotetto (*viviendas tasadas*).

(27) Secondo l'articolo A, lettera g) dell'accordo sugli alloggi, in via eccezionale, la Diputación o BIZKAILUR avrebbero potuto vendere a prezzo di mercato una parte dei 1 500 alloggi oggetto dell'accordo stipulato con Habidite. In tal caso quest'ultima avrebbe ottenuto le stesse percentuali del prezzo di vendita di cui all'articolo A, lettera e) e menzionate in precedenza al punto (24).

(28) La Diputación e BIZKAILUR non avevano indetto una gara d'appalto pubblica prima di concludere l'accordo sugli alloggi con Habidite.

Sospensione del progetto Habidite

(29) Il progetto Habidite alla fine è stato abbandonato *de facto*. Secondo la Diputación, il motivo principale è stato il fatto che BIZKAILUR avrebbe sostenuto costi superiori a quelli inizialmente previsti per via dell'acquisizione e dell'adattamento per uso industriale dei terreni sui quali sarebbe stata installata l'azienda Habidite.

(30) La Diputación ha comunicato ⁽¹⁵⁾ che, tra il maggio 2007 e l'aprile 2008, BIZKAILUR aveva acquistato 205 487,73 m² di terreno per questo progetto, per il quale aveva pagato un totale di 4,7 Mio EUR. Secondo la Diputación, era necessario acquisire altri 95 000 m² per un costo aggiuntivo stimato in circa 2,6 Mio EUR. Per quanto riguarda i costi di adattamento del terreno per uso industriale, nel marzo 2009, tali costi erano stati stimati a 28,5 Mio EUR.

⁽¹⁵⁾ In base alle informazioni presentate dalla Diputación il 23 settembre 2009, prima dell'avvio del procedimento d'indagine formale.

- (31) La proprietà del terreno già acquistato da BIZKAILUR per questo progetto non era stata ceduta ad Habidite.

III. LA DECISIONE DI AVVIARE IL PROCEDIMENTO

- (32) Nella decisione di avviare il procedimento del 2 dicembre 2009 ⁽¹⁶⁾, la Commissione aveva ritenuto che l'accordo sui terreni e l'accordo sugli alloggi sembravano contenere aiuti di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato. Inoltre, gli aiuti non sembravano compatibili con il trattato sulla base di nessuna delle norme relative agli aiuti di Stato.

Esistenza di aiuti

- (33) Per quanto riguarda l'accordo sui terreni, la Commissione ha concluso, in via preliminare, che le condizioni fissate per il rimborso da parte del beneficiario delle spese per l'acquisto e l'adattamento del terreno erano simili a un prestito senza interessi e conferivano, pertanto, ad Habidite un vantaggio che non avrebbe potuto ottenere sul mercato.
- (34) Relativamente all'accordo sugli alloggi, la decisione di avviare il procedimento osservava che il prezzo che avrebbe dovuto pagare BIZKAILUR per le 1 500 abitazioni non sembrava un normale prezzo di mercato, dato che il beneficiario aveva calcolato nel proprio piano economico che il prezzo medio ottenuto da BIZKAILUR sarebbe stato di 2 012,19 EUR/m², mentre il prezzo medio stimato che si sarebbe potuto ottenere sul mercato sarebbe stato pari a 1 762,6 EUR/m².
- (35) La Commissione ha osservato inoltre una serie di indizi dell'esistenza di un vantaggio a favore di Habidite alla luce della sentenza del Tribunale relativa alla causa *P&O Ferries* ⁽¹⁷⁾: a) l'accordo sugli alloggi non era stato concluso in seguito a una procedura di gara d'appalto pubblica; b) la Diputación Foral de Vizcaya e BIZKAILUR non avevano né sostenuto né dimostrato la necessità di fornire alloggi di edilizia popolare; e c) l'accordo sugli alloggi contemplava la possibilità che una parte delle 1 500 abitazioni acquistate da Habidite fosse venduta sul mercato. La Commissione ha osservato, inoltre, che l'acquisto di una parte significativa della produzione della nuova fabbrica durante i primi anni del suo funzionamento aveva ridotto i rischi associati di norma a un nuovo progetto di investimento. Riguardo al criterio di utilizzo delle risorse statali e di imputabilità allo Stato, la decisione sottolineava, in relazione al possibile aiuto incluso in entrambi gli accordi, che BIZKAILUR è una società interamente di proprietà delle autorità pubbliche e da esse controllata e svolge compiti che le vengono affidati dallo Stato. Riguardo alla questione della selettività, è stato osservato che gli accordi erano chiaramente a beneficio esclusivo di Habidite e del gruppo Afer. Per quanto concerne la distorsione della concorrenza e gli

effetti sugli scambi commerciali a livello di Unione, è stato sottolineato che Habidite operava nel settore delle costruzioni, in cui la concorrenza è molto forte e un aiuto a un'impresa potrebbe danneggiare le imprese degli altri Stati membri.

Compatibilità

- (36) Nella decisione di avviare il procedimento erano stati sollevati dubbi riguardo alla compatibilità dell'aiuto potenzialmente incluso negli accordi notificati con il trattato sulla base dei criteri di compatibilità stabiliti negli orientamenti in materia di aiuti di Stato a finalità regionale per il periodo 2007-2013 ⁽¹⁸⁾, con il regolamento (CE) n 800/2008 della Commissione, del 6 agosto 2008, che dichiara alcune categorie di aiuti compatibili con il mercato comune in applicazione degli articoli 87 e 88 del trattato ⁽¹⁹⁾ e con il quadro temporale applicabile alle misure di aiuto di Stato per facilitare l'accesso al finanziamento nell'attuale contesto di crisi economica e finanziaria ⁽²⁰⁾.

IV. OSSERVAZIONI RICEVUTE DALLE AUTORITÀ SPAGNOLE

- (37) Le autorità spagnole non hanno presentato osservazioni sulla decisione di avviare il procedimento (cfr. il punto (3)), tuttavia hanno fornito informazioni aggiuntive in risposta alle richieste della Commissione in seguito alla decisione di avviare il procedimento e hanno risposto inoltre ad alcune delle argomentazioni sollevate da Habidite. Tali risposte e le informazioni aggiuntive sono sintetizzate nei punti da (48) - (54).

V. OSSERVAZIONI RICEVUTE DA TERZI

- (38) Come indicato nei punti (3) e (6), in data 9 aprile 2010, Habidite aveva formulato osservazioni in merito alla decisione di avviare il procedimento e inviato informazioni aggiuntive e commenti il 27 luglio 2010, il 6 aprile 2011 e il 7 luglio 2011. In tali invii, Habidite, da un lato, aveva comunicato alcuni antefatti pertinenti non noti alla Commissione al momento dell'adozione della decisione di avviare il procedimento, e d'altro lato, aveva presentato argomentazioni per contestare l'esistenza di un aiuto negli accordi notificati. Tali argomentazioni e gli antefatti aggiuntivi presentati da Habidite sono sintetizzati nei punti da (39) - (47).

Antefatti

- (39) In primo luogo, Habidite ha affermato che era stato concluso un terzo accordo nella stessa data degli accordi sui terreni e sugli alloggi (15 dicembre 2006). Con questo terzo accordo (in appresso "accordo relativo ad aiuti a favore della formazione"), la Diputación si era impegnata a fornire ad Habidite un aiuto a favore della formazione dei 1 100 nuovi assunti presso l'impresa Habidite. In particolare, la Diputación si era impegnata a coprire i

⁽¹⁶⁾ Cfr. la nota 2.

⁽¹⁷⁾ Cfr. le cause riunite T-116/01 e T-118/01: *P & O European Ferries (Vizcaya) e Diputación Foral de Vizcaya contro Commissione delle Comunità europee*, Raccolta 2003, pag. II-2957.

⁽¹⁸⁾ GU C 54 del 4.3.2006, pag. 13.

⁽¹⁹⁾ GU L 214 del 9.8.2008, pag. 3.

⁽²⁰⁾ GU C 83 del 7.4.2009, pag. 1, (versione consolidata).

costi di formazione dei 1 100 lavoratori, mentre Habidite, dal canto suo, si era impegnata a mantenere i 1 100 nuovi posti di lavoro per almeno 5 anni. Anche l'accordo sugli aiuti a favore della formazione è stato sospeso *de facto* a causa del fallimento del progetto Habidite (cfr. i punti da (29) - (31)).

- (40) In secondo luogo, Habidite ha fornito la documentazione indicante che al progetto Habidite era stato concesso, per decisione del governo basco del 30 dicembre 2008, un aiuto a finalità regionale per un importo totale di 6 Mio EUR, in applicazione del regime di aiuto a finalità regionale XR 175/2007, beneficiario di un'esenzione per categorie ⁽²¹⁾.
- (41) In terzo luogo, Habidite ha affermato che, in seguito alla sospensione del progetto Habidite, aveva iniziato ad avviare, mediante le lettere del 6 febbraio e del 17 settembre 2009, un procedimento contenzioso amministrativo per la mancata osservanza da parte della Diputación e di Bizkailur degli obblighi assunti ai sensi dei tre accordi. Habidite ha inoltre affermato l'intenzione di portare avanti il caso dinanzi ai tribunali spagnoli competenti.

Esistenza di aiuti e compatibilità

- (42) Habidite sostiene che gli accordi sui terreni e sugli alloggi non soddisfano i criteri cumulativi necessari affinché si configuri l'esistenza di un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato.
- (43) Per quanto riguarda gli elementi insiti nel concetto di aiuto di Stato diversi dall'elemento di vantaggio, Habidite ha presentato le argomentazioni seguenti, che sono comuni a entrambi gli accordi notificati.
- a) Nessuno dei due accordi presuppone un trasferimento di risorse dello Stato, poiché entrambi fanno riferimento a transazioni realizzate alle condizioni di mercato, non implicano una perdita di risorse pubbliche (conformemente alla sentenza del Tribunale nella causa *PreussenElektra* ⁽²²⁾).
- b) Il fatto che l'accordo sugli alloggi non sia stato concluso a seguito di una gara d'appalto pubblica non significa che sia stato soddisfatto il criterio di selettività. Ai sensi del *Real Decreto Legislativo* n° 781/1986, *de 18 de abril de 1986, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local* ⁽²³⁾ e dell'articolo 31 della direttiva 2004/18/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 31 marzo 2004, relativa al coordinamento delle procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori, di forniture e di servizi. ⁽²⁴⁾, tali accordi possono essere conclusi anche direttamente, ossia, senza

gara di appalto pubblica, se giustificati dalla natura tecnica del progetto o dalla protezione dei diritti di esclusività.

- c) Il carattere unico dei moduli prefabbricati di Habidite, in termini di caratteristiche del prodotto e tecnologia di montaggio, esclude la possibilità di distorsione della concorrenza o di conseguenze per gli scambi commerciali tra gli Stati membri. Nelle cause N-09084 *Ristretto Group/Williams Scottsman* e N-04059 *TDR Capital/Agelco*, l'autorità spagnola per la concorrenza ha definito i mercati di riferimento come mercati di "fabbricazione, vendita e locazione di costruzioni modulari". Secondo questa definizione, il carattere unico dei moduli di Habidite implica che quest'ultima non abbia concorrenti diretti che possano risultare danneggiati dagli accordi. Inoltre, nella decisione della Commissione relativa alla causa M2473 *Finnforest/Moelven Industrier* ⁽²⁵⁾, è stato stabilito che il mercato delle costruzioni modulari è locale o regionale, a causa dei costi di trasporto che non rendono redditizia la concorrenza sulle larghe distanze. In ogni modo, i prezzi di Habidite erano molto competitivi, date le caratteristiche tecnologiche del prodotto.

- (44) Habidite ha inoltre presentato argomentazioni dettagliate specifiche per contestare il fatto che uno qualsiasi dei due accordi notificati le avrebbe conferito un vantaggio.
- (45) Per quanto riguarda l'accordo sugli alloggi, Habidite sostiene, essenzialmente, che non avrebbe potuto ottenere alcun vantaggio poiché i prezzi di vendita stipulati non erano superiori ma piuttosto inferiori, in realtà, ai livelli di mercato. In particolare:
- a) i prezzi che Habidite avrebbe ottenuto per le abitazioni ai sensi dell'accordo sugli alloggi erano, per definizione, inferiori ai livelli del mercato, tenendo conto che BIZKAILUR avrebbe venduto gli alloggi a livelli di prezzo regolati inferiori a quelli di mercato stabiliti per legge per gli alloggi a regime semiprotetto (*viviendas tasadas*) (cfr. i punti da (14) - (19));
- b) il prezzo medio di 2 010,19 EUR/m² che BIZKAILUR avrebbe ottenuto per le case costruite da Habidite era paragonabile ai prezzi medi che BIZKAILUR pagava in quel momento conformemente ad accordi simili per la costruzione di alloggi a regime protetto e semiprotetto. Ad esempio, secondo Habidite, nel 2007 BIZKAILUR aveva pagato per la costruzione di alloggi popolari a Lemoiz 2 277 EUR/m², a Zierbana 1 964 EUR/m² e ad Areatza 2 021 EUR/m². Nel 2007, il prezzo medio delle abitazioni di 84 m² vendute come alloggi a regime semiprotetto (*viviendas tasadas*) in quattro comuni di Vizkaia era di 1 808,69 EUR/m² ⁽²⁶⁾,

⁽²¹⁾ Pubblicato nella Gazzetta ufficiale dei Paesi Baschi n 194 dell'8.10.2007.

⁽²²⁾ Causa C-379/98, *PreussenElektra*, Raccolta 2001, pag. I-02099.

⁽²³⁾ BOE (Boletín Oficial del Estado), bollettino ufficiale dello Stato n. 96 del 22.4.1986.

⁽²⁴⁾ GU L 134 del 30.4.2004, pag. 114.

⁽²⁵⁾ GU C 239 del 25.3.2001, pag. 9.

⁽²⁶⁾ Cfr. www.behargintza.net/home2/Bizkaiaimedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

- c) In ogni caso, ai sensi dell'accordo sugli alloggi (cfr. i punti (24) e (25)), Habidite avrebbe ottenuto l'83 % e l'83,30 % (rispettivamente per le abitazioni di superficie maggiore e minore di 75 m²) del prezzo medio di 2 010,19 EUR/m². A tale proposito, va osservato che nella decisione di avviare il procedimento veniva erroneamente indicata la cifra di 2 010,19 EUR/m² quale prezzo che sarebbe stato ottenuto dalla stessa Habidite ai sensi dell'accordo in oggetto;
- d) il prezzo medio che avrebbe ottenuto BIZKAILUR per gli alloggi costruiti da Habidite era notevolmente inferiore ai livelli di prezzo degli alloggi equivalenti liberamente venduti sul mercato nella provincia. Nel 2007 il prezzo medio di mercato nella provincia di Vizkaia era di 2 921,9 EUR/m² ⁽²⁷⁾.
- (46) Per quanto riguarda l'accordo sui terreni, Habidite sostiene di non avere ricevuto alcun vantaggio poiché, in base alla sua interpretazione, avrebbe dovuto restituire a BIZKAILUR non solo i costi reali sostenuti per l'acquisto e l'adattamento del terreno come stipulato nell'accordo, ma anche i costi di finanziamento relativi a questa operazione.
- (47) Inoltre, Habidite contesta i costi stimati dalla Diputación per l'acquisto e l'adattamento del terreno. Secondo l'accordo sui terreni, BIZKAILUR doveva acquistare solo 101 403 m² per questo progetto e non i 205 000 m² indicati dalla Diputación. In aggiunta, i costi per l'adattamento di 254 785 m² di terreno per uso industriale, che secondo la Diputación ammonterebbero a 28,5 Mio EUR, non sono corretti. Tali costi sembravano corrispondere in effetti ai costi sostenuti dalla Diputación per un altro progetto, nella fattispecie, la costruzione della tratta autostradale del Kadagua, Kastrexana-Arbuio-Sodupe. Habidite sostiene inoltre che il terreno acquistato per il progetto Habidite fosse stato utilizzato illegalmente per depositare rifiuti, come stabilito anche dalla sentenza n. 148/2010, del 1° settembre 2010 del Tribunale di prima istanza di Barakaldo.
- VI. INFORMAZIONI AGGIUNTIVE E RISPOSTE RICEVUTE DALLE AUTORITÀ SPAGNOLE ALLE OSSERVAZIONI DI HABIDITE**
- (48) In risposta alle domande della Commissione, la Diputación ha confermato che il progetto Habidite era stato
- sospeso e che non erano stati rispettati gli obblighi contrattuali assunti nei confronti di Habidite ai sensi degli accordi sui terreni e sugli alloggi.
- (49) Per quanto riguarda l'accordo relativo agli aiuti a favore della formazione (si veda il punto (39)), la Diputación sottolinea che il suo impegno volto a erogare un aiuto alla formazione a beneficio dei 1 100 lavoratori della società Habidite era subordinato, ai sensi dell'articolo 10 dell'accordo, alla conformità con la normativa pertinente, che includeva, pertanto, implicitamente una eventuale notifica alla Commissione o una dichiarazione di conformità alle norme applicabili in materia di aiuti di Stato. La Diputación ha confermato che l'aiuto a favore della formazione summenzionato non è stato concesso.
- (50) Quando sono state chieste informazioni alla Diputación sulla relazione tra gli accordi notificati e gli aiuti a finalità regionale concessi nel 2008 dal governo basco e se entrambe le serie di misure si riferissero allo stesso progetto di investimento, quest'ultima non ha escluso che il progetto di investimento pubblico potesse essere lo stesso, tuttavia ha osservato che questo non significava necessariamente che i costi di investimento ammissibili tenuti in considerazione dal governo basco nel 2008 per l'aiuto di 6 Mio EUR fossero gli stessi costi ammissibili del progetto così come si presentava nel 2006, quando sono stati firmati gli accordi notificati. A tale proposito, la Diputación fa riferimento alle informazioni fornite dal governo basco e da Habidite.
- (51) Per quanto riguarda il rimborso dovuto da Habidite ai sensi dell'accordo sui terreni e, in particolare, all'argomentazione di Habidite che affermava di avere inteso che i suoi obblighi di rimborso includessero i costi di finanziamento correlati all'acquisizione e all'adattamento del terreno, la Diputación fa riferimento al testo letterale dell'accordo sui terreni il cui articolo 1, punto vi) dispone che: "il prezzo che dovrà pagare [Habidite] sarà equivalente al costo effettivo sostenuto da BIZKAILUR S.A. [...] per l'acquisizione dei terreni definiti in [...]".
- (52) Infine, in base alle informazioni disponibili per la Diputación, quando sono stati conclusi i due accordi notificati né Habidite né il gruppo Afer erano da considerarsi imprese in crisi ai sensi dei punti 9, 10 e 11 degli orientamenti S&R.
- (53) Dal canto suo, il governo basco ha fornito le informazioni sull'aiuto a finalità regionale di 6 Mio EUR concesso ad Habidite il 30 dicembre 2008, incluse le spese

⁽²⁷⁾ Informazioni ottenute da Habidite a partire dai dati pubblicati dal Ministerio de Fomento (il ministero dello sviluppo spagnolo) disponibili all'indirizzo www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

ammissibili di cui si è tenuto conto per la concessione di tale aiuto. Le categorie di spese ammissibili sono indicate nel dettaglio nella tabella riportata di seguito:

Investimento totale (Mio EUR)	90,42
Spese di R&S	13,71
Spese ammissibili , di cui:	76,71
IT	2,85
Terreno	5,5
Edifici	34,76
Attrezzature tecniche	19,14
Macchinari	11,94
Altre installazioni	0,737
Strumenti IT	0,965
Terreno ed edifici in eccesso	3,9
Spese ammissibili totali	72,8
Aiuto concesso	6

- (54) Questo aiuto non è stato corrisposto. Conformemente al punto 65 degli orientamenti comunitari sugli aiuti di Stato a finalità regionale per il periodo 2007-2013 ⁽²⁸⁾, il 19 febbraio 2009 le autorità spagnole hanno presentato alla Commissione la scheda informativa relativa all'aiuto concesso per progetti di investimento di grandi dimensioni non notificabili ai sensi di un programma di aiuti a finalità regionale ⁽²⁹⁾.

VII. VALUTAZIONE

Misure non contemplate nella presente decisione

- (55) La presente decisione non riguarda: a) l'accordo relativo agli aiuti a favore della formazione concluso dalla Diputación e Habidite il 15 dicembre 2006 e b) l'aiuto a finalità regionale di 6 Mio EUR concesso al grupo Habidite dal governo basco il 30 dicembre 2008, per le ragioni esposte di seguito.
- (56) Riguardo all'accordo relativo agli aiuti a favore della formazione stipulato dalla Diputación e Habidite nella stessa data degli accordi notificati (cfr. i punti (39) e (49)), la Commissione osserva che questa misura non è stata notificata dalle autorità spagnole e non era inclusa nella decisione di avviare il procedimento. Secondo la prassi stabilita, un aiuto di Stato viene considerato concesso nel

momento in cui esiste un impegno giuridicamente vincolante e incondizionato per il suo esborso ⁽³⁰⁾. In base all'articolo 10 dell'accordo relativo all'aiuto alla formazione (cfr. il punto (49)), l'impegno di esborso dell'aiuto alla formazione è subordinato alla conformità alla normativa pertinente, incluse le norme dell'Unione in materia di aiuti di Stato. Da ciò si deduce che l'impegno di esborso dell'aiuto alla formazione stabilito in questo accordo non può essere considerato incondizionato al momento della conclusione dell'accordo. Inoltre, le autorità spagnole hanno confermato che l'aiuto alla formazione summenzionato non è stato concesso. In ogni modo, poiché il progetto Habidite ad Alonsotegi non si è concretizzato, è improbabile che tale aiuto venga concesso in futuro.

- (57) La presente decisione non riguarda nemmeno l'aiuto a finalità regionale di 6 Mio EUR concesso dal governo basco ad Habidite il 30 dicembre 2008 (cfr. i punti (40) e (50)). Tuttavia, occorre sottolineare che sia i due accordi notificati presi in esame nella presente decisione sia l'aiuto a finalità regionale concesso nel 2008 si riferiscono allo stesso progetto di investimento, ossia, la creazione di una fabbrica di moduli Habidite ad Alonsotegi. Quest'affermazione non è stata contestata in modo specifico né dal governo basco né dalla Diputación (cfr. il punto (50)).
- (58) Ai sensi del punto 66 degli orientamenti in materia di aiuti di Stato a finalità regionale per il periodo 2007-2013 ⁽³¹⁾, le autorità spagnole devono assicurare l'adempimento delle disposizioni relative al cumulo di aiuti applicabili all'aiuto a finalità regionale concesso nel 2008.
- (59) Inoltre, occorre rammentare che, secondo le informazioni fornite dalla Diputación (cfr. il punto (30)), l'acquisto del terreno necessario per questo progetto di investimento era iniziato nel maggio 2007 e che, a tale scopo, erano state effettuate acquisizioni successive di lotti fino all'aprile 2008. Pertanto, l'esecuzione del progetto era iniziata già nel maggio 2007. Ai sensi del punto 38 degli orientamenti in materia di aiuti di Stato a finalità regionale per il periodo 2007-2013 ⁽³²⁾, al fine di garantire che l'aiuto a finalità regionale produca un effetto di incentivo sull'investimento, l'aiuto può essere concesso unicamente ai sensi dei regimi di aiuto qualora il beneficiario abbia presentato una domanda di aiuto e le autorità competenti abbiano confermato per iscritto, prima dell'inizio dei lavori relativi al progetto, che quest'ultimo soddisfa in principio le condizioni di ammissibilità stabilite nel regime.

Normativa applicabile

- (60) Prima di valutare l'esistenza dell'aiuto e la sua compatibilità con il trattato, la Commissione deve determinare le norme statali applicabili in materia di aiuti di Stato *ratione temporis*.

⁽²⁸⁾ GU C 54 del 4.3.2006, pag. 13.

⁽²⁹⁾ Causa MF 12/2009, *Habidite - Spagna*, in sospenso alla data della presente decisione.

⁽³⁰⁾ Cfr. ad esempio, la decisione della Commissione relativa all'aiuto di Stato C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, (GU L 29 del 2.2.2008, pag. 16).

⁽³¹⁾ Cfr. la nota 19.

⁽³²⁾ Cfr. la nota 18.

- (61) Gli accordi sui terreni e sugli alloggi sono stati firmati il 15 dicembre 2006, tuttavia sono stati notificati alla Commissione per essere esaminati solo nell'aprile 2009. Come già indicato al punto (56), conformemente alla prassi stabilita⁽³³⁾, l'aiuto di Stato viene considerato concesso nel momento in cui esiste un impegno giuridicamente vincolante e incondizionato per il suo esborso. Nel caso dei due accordi notificati, tale impegno giuridicamente vincolante e incondizionato è stato preso in data 15 dicembre 2006, quando la Diputación e BIZKAILUR hanno firmato gli accordi summenzionati. Pertanto, qualsiasi aiuto incluso nei due accordi è illegale poiché è stato concesso violando l'obbligo di notifica stabilito nell'articolo 108, paragrafo 3, del trattato.
- (62) Conformemente alla giurisprudenza CELF/SIDE⁽³⁴⁾, qualsiasi notifica o dichiarazione successiva di compatibilità non elimina il carattere illegale degli aiuti concessi in violazione degli obblighi di notifica o di sospensione. Come indicato nella comunicazione della Commissione sulla determinazione delle norme applicabili alla valutazione degli aiuti di Stato illegali⁽³⁵⁾, le norme applicabili agli aiuti di Stato illegali sono quelle in vigore al momento della concessione dell'aiuto, ossia, nel presente caso, in vigore il 15 dicembre 2006. Tali principi sono confermati inoltre nei punti 63 e 105 degli orientamenti sugli aiuti di Stato a finalità regionale per il periodo 2007-2013⁽³⁶⁾. Pertanto, per la valutazione dell'esistenza dell'aiuto e della sua compatibilità, la Commissione si baserà sulle norme in materia di aiuti di Stato in vigore il 15 dicembre 2006, data della firma degli accordi notificati.

VII.1 Esistenza dell'aiuto

- (63) Al fine di determinare se le misure in questione implicano un aiuto di Stato, la Commissione deve valutare se soddisfano le condizioni cumulative stabilite nell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato. Tale disposizione stabilisce che "[s]alvo 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". Tali criteri cumulativi sono presi in esame ai punti (64) (107) per ciascuno dei due accordi notificati.

VII.1.1 Misura 1: accordo sui terreni

Utilizzo di risorse statali e imputabilità allo Stato

- (64) Uno dei criteri per determinare se una misura implica un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del

trattato, è l'utilizzo di risorse statali, sia mediante l'esborso di tali risorse dello Stato sia come entrate non percepite dallo Stato. Inoltre, secondo una giurisprudenza consolidata⁽³⁷⁾, anche le risorse di imprese pubbliche o private su cui le autorità pubbliche possano esercitare un controllo, diretto o indiretto, sono considerate risorse statali, nella misura in cui tali risorse rimangono sotto il controllo pubblico e, pertanto, a disposizione delle autorità nazionali competenti. A tale proposito, la Commissione osserva quanto segue ai punti (65) e (66).

- (65) In primo luogo, l'accordo sui terreni è stato concluso congiuntamente dalla Diputación e da BIZKAILUR. L'accordo contiene varie indicazioni chiare del fatto che, nel quadro del presente accordo, BIZKAILUR agiva come "braccio" della Diputación. L'accordo sui terreni è stato firmato, per conto della Diputación e di BIZKAILUR, dal *Diputado General* (presidente) della Diputación. Il punto 2 del preambolo di questo accordo stabilisce che la Diputación, in qualità di proprietaria del 100 % di BIZKAILUR, include tra i suoi obiettivi di politica pubblica la promozione di progetti di investimento nuovi e innovativi, la creazione di posti di lavoro e l'agevolazione dell'accesso all'edilizia popolare da parte dei cittadini della provincia di Vizkaia. Il punto 5 del preambolo stabilisce che l'accordo viene concluso al fine di realizzare al meglio, direttamente o attraverso società pubbliche quali BIZKAILUR, gli obiettivi di politica economica e sociale a cui si fa riferimento nel punto 2 del preambolo.
- (66) In secondo luogo, le risorse che doveva utilizzare BIZKAILUR per adempiere agli obblighi di acquisto di terreno e al suo conseguente adattamento per uso industriale allo scopo di creare la fabbrica Habidite ad Alonsotegi erano sotto il controllo della Diputación. A partire dal 1999, BIZKAILUR è stata al 100 % di proprietà della Diputación e soggetta a suo controllo⁽³⁸⁾. Erano presenti le seguenti indicazioni "organiche" e "strutturali" stabilite nella giurisprudenza *Stardust Marine* per determinare se le attività di BIZKAILUR nel quadro dell'accordo sui terreni fossero imputabili allo Stato⁽³⁹⁾:

a) la Diputación definiva il raggio d'azione delle attività di BIZKAILUR nel quadro dell'accordo sui terreni;

b) allo scopo del presente accordo, BIZKAILUR agiva espressamente a nome della Diputación;

⁽³⁷⁾ Cfr. ad esempio, le cause C-278/00 *Grecia/Commissione*, Raccolta 2004, pag. I-3997, paragrafo 50; C-482/99 *Francia/Commissione*, Raccolta 2002, pag. I-4397 e le cause riunite C-328/99 e C-399/00, *Italia/Commissione (SIM 2 Multimedia)*, Raccolta 2003, pag. I-4035, paragrafo 33.

⁽³⁸⁾ Cfr. http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=20397&Itemid=20492.

⁽³⁹⁾ Causa C-482/99, *Francia/Commissione*, Raccolta 2002, pag. I-4397.

⁽³³⁾ Cfr. la nota 30.

⁽³⁴⁾ Causa C-199/06, *CELF/SIDE*, Raccolta 2008, pag. I-469.

⁽³⁵⁾ GU C 119 del 22.5.2002, pag. 22.

⁽³⁶⁾ Cfr. la nota 18.

c) la natura specifica delle attività di BIZKAILUR, che miravano esclusivamente agli obiettivi della politica pubblica, indica che questa impresa non agiva normalmente come operatore competitivo alle condizioni di mercato.

(67) Alla luce delle indicazioni esposte ai punti (65) e (66), viene tratta la conclusione che, nel caso dell'accordo sui terreni, risulta soddisfatto il criterio di utilizzo delle risorse statali e dell'imputabilità allo Stato.

Vantaggio selettivo

(68) La Commissione ha esaminato i termini e le condizioni per il rimborso del terreno che la Diputación e BIZKAILUR dovevano fornire per il progetto Habidite ad Alonsotegi, secondo quanto stabilito nella parte seconda, articolo 1, punti vi) e vii), dell'accordo sui terreni (cfr. anche il punto (20)) e su questa base, osserva quanto segue ai punti (69) - (83).

(69) Ai sensi della parte seconda, articolo 1, punto vi), dell'accordo sui terreni, il prezzo che doveva pagare Habidite per l'acquisizione e l'adattamento del terreno per uso industriale da parte di BIZKAILUR era il "il costo effettivo sostenuto da BIZKAILUR [...] per l'acquisto del terreno [...]". Habidite ha sostenuto (cfr. il punto (46)) che, a suo avviso, in tali costi erano da considerarsi inclusi anche i costi di finanziamento. Ciononostante, questa interpretazione non può essere accettata. Il riferimento al "costo effettivo sostenuto per l'acquisto del terreno" è sufficientemente chiaro pertanto non richiede alcuna interpretazione aggiuntiva: include esclusivamente il prezzo effettivamente pagato da BIZKAILUR per l'acquisto del terreno.

(70) Di conseguenza, occorre concludere che, in primo luogo, tale affermazione esclude chiaramente i costi effettivi sostenuti da BIZKAILUR per l'adattamento del terreno a uso industriale.

(71) In secondo luogo, le modalità di rimborso stipulate nella parte seconda, articolo 1, punto vii), dell'accordo sui terreni, ad esempio, una "dilazione di ammortamento" di quattro anni e il successivo rimborso frazionato in quattro rate annuali a ragione del 25 % del prezzo effettivamente pagato da BIZKAILUR per l'acquisto del terreno, sono equivalenti, in pratica, a un prestito senza interessi. Non risulta possibile interpretare che nell'articolo 1, punto vii), dell'accordo sui terreni siano inclusi anche riferimenti alle spese di finanziamento di un prestito equivalente, ossia, gli interessi che un creditore di mercato avrebbe addebitato ad Habidite per un prestito simile. Effettivamente, è lecito nutrire dubbi sul fatto che un operatore privato in una situazione simile a quella di BIZKAILUR avrebbe accettato di non addebitare ad Habidite i costi di adattamento del terreno e, in aggiunta, pensare che avrebbe accettato una dilazione di ammortamento di quattro anni per il rimborso del prezzo del

terreno acquistato, nonché un rimborso totale nell'arco di sette anni a partire dalla data di cessione della proprietà del terreno ad Habidite, senza addebitare alcun interesse per tale finanziamento.

(72) Alla luce di quanto esposto ai punti (69) - (71), si deve concludere che, grazie all'accordo sui terreni, Habidite ha ottenuto un vantaggio che non avrebbe potuto ottenere in condizioni normali di mercato. Questo vantaggio consiste nei due elementi seguenti:

a) gli interessi non percepiti su un prestito equivalente al totale dei costi sostenuti da BIZKAILUR per l'acquisto del terreno conformemente all'accordo in questione, ossia, un prestito con una durata di sette anni, una dilazione di ammortamento di quattro anni e quattro rate uguali di rimborso annuale (ciascuna pari al 25 % dell'importo rimborsato); e

b) i costi sostenuti da BIZKAILUR per l'adattamento a uso industriale del lotto di terreno di una superficie totale minima di 101 403 m² necessaria per questo progetto, secondo quanto stabilito nell'articolo 1, punto ii) dell'accordo sui terreni (ossia, un minimo di 81 600 m² per la fabbrica, 5 300 m² per gli uffici e le parti annesse e 14 300 m² per uso industriale).

(73) Per quanto riguarda il primo elemento, ossia, gli interessi non percepiti in relazione al rimborso del prezzo dell'acquisto del terreno, la Commissione calcola che essi ammontino a un equivalente sovvenzione netto (ESN) del 13,2 1 % del prezzo pagato per l'acquisto del terreno da parte di BIZKAILUR. Questo ESN è stato calcolato così come indicato ai punti (74) - (77).

(74) In una prima fase, il tasso di interesse applicabile a un prestito simile è stato determinato basandosi sul tasso di riferimento del 4,36 % applicabile in Spagna nel dicembre 2006, come indicato nella comunicazione della Commissione relativa ai tassi di riferimento ⁽⁴⁰⁾.

(75) In una seconda fase, in base alla comunicazione della Commissione relativa alla revisione del metodo di fissazione dei tassi di riferimento e di attualizzazione del 1997 ⁽⁴¹⁾ (in appresso, "la comunicazione della Commissione del 1997"), che era in vigore al momento della conclusione dell'accordo sui terreni, non è necessario aggiungere un'integrazione a questo tasso di riferimento allo scopo di riflettere il profilo di rischio di credito di Habidite. Ai sensi della comunicazione della Commissione del 1997, si considerava che i tassi di riferimento riflettessero il livello medio dei tassi di interesse applicati

⁽⁴⁰⁾ http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html.

⁽⁴¹⁾ GU C 273 del 9.9.1997, pag. 3.

nei diversi Stati membri ai prestiti a medio e lungo termine (da cinque a dieci anni) coperti dalle abituali garanzie. Il regolamento (CE) n. 794/2004 della Commissione non ha modificato in modo specifico questo principio generale⁽⁴²⁾. In assenza di informazioni dirette sul rating del rischio di credito di Habidite o del gruppo Afer in quel momento, la Commissione ritiene che si può presumere che in quel momento Habidite fosse un'impresa normale con una copertura della garanzia normale. In effetti, sia la Diputación che Habidite concordano nel considerare che Habidite e il gruppo Afer all'epoca non erano imprese in difficoltà ai sensi dei punti 9, 10 e 11 degli orientamenti S&R (cfr. il punto (52)).

- (76) In una terza fase, l'equivalente sovvenzione lordo dell'aiuto incluso nell'accordo di rimborso è stato adottato al fine di tenere conto dell'imposta sul reddito delle società che avrebbe dovuto pagare il beneficiario, e che in quel momento, in Spagna, era pari al 35 %.
- (77) Conformemente agli elementi presenti nei punti (74) - (76), l'ESN risultante da questo prestito agevolato viene riportato nella tabella seguente:

Importo del prestito	100 %
Durata del prestito	7 anni
Periodo della dilazione di ammortamento per il rimborso	4 anni
Tasso di riferimento	4,36 %
Margine/integrazione	
Tasso di interesse totale applicabile	4,36 %
Equivalente sovvenzione lordo dell'aiuto	20,33 %
Imposta sul reddito delle società	35 %
Equivalente sovvenzione netto (al netto delle imposte)	13,21 %

- (78) Inoltre, la Commissione osserva che il costo effettivo dell'acquisizione del terreno per questo progetto, che costituisce la base su cui dovrebbe essere applicato l'ESN al

fine di determinare l'importo dell'aiuto, è oggetto di controversia tra le parti. Come è indicato al punto (30) sopra riportato, secondo quanto sostiene la Diputación, BIZKAILUR avrebbe pagato, fino al settembre 2009, 4,7 Mio EUR per l'acquisto di 205 000 m² di terreno e stimava che occorressero altri 2,6 Mio EUR per acquistare i rimanenti 95 000 m² necessari per la realizzazione di questo progetto. D'altro canto, Habidite afferma che BIZKAILUR non doveva acquistare una superficie così estesa per questo progetto, poiché l'accordo sui terreni prevedeva un totale di soli 101 403 m² (cfr. il punto (47)).

- (79) Per quanto riguarda questa controversia, la Commissione osserva in primo luogo che secondo quanto specificamente stabilito dall'articolo 1, punto ii), dell'accordo sui terreni, la superficie destinata al progetto avrebbe dovuto essere "almeno" pari a 101 403 m² in totale. In secondo luogo, la Commissione non può farsi un'idea precisa su questa questione sulla base delle informazioni fornite dalle parti nel corso del procedimento di indagine formale. Tuttavia, poiché l'aiuto incluso nell'accordo sui terreni non è stato concesso e non è necessario ordinarne il recupero, la questione del prezzo esatto che avrebbe dovuto essere rimborsato da Habidite per l'acquisto del terreno può essere lasciata aperta. Ai fini della presente decisione è sufficiente stabilire l'elemento di aiuto derivante dalle condizioni di rimborso stabilite nell'accordo sui terreni.

- (80) Questo elemento di aiuto è definito qui come il 13,21 % dei costi da rimborsare a BIZKAILUR per l'acquisto del terreno necessario per il progetto Habidite, ai sensi della parte seconda, articolo 1, punto ii) dell'accordo sui terreni. L'importo così determinato corrisponde agli interessi non percepiti da BIZKAILUR e che sarebbe stato applicato da un operatore di mercato, per un prestito della durata di 7 anni, con una dilazione di ammortamento di 4 anni e 4 rate di rimborso annuali uguali (ciascuna pari al 25 % della somma rimborsata). La base per il calcolo di questo elemento di aiuto è il costo effettivo che avrebbe dovuto essere sostenuto da BIZKAILUR per l'acquisto del terreno, stabilito nella parte seconda, articolo 1, punto ii) dell'accordo sui terreni.

- (81) È necessario fare considerazioni analoghe in relazione all'altro elemento di aiuto citato nell'accordo sui terreni, ovvero i costi di adattamento del terreno ad uso industriale, i quali, in base all'accordo sui terreni non dovevano essere rimborsati a BIZKAILUR (cfr. in questo senso i punti (69) e (70)). A tale riguardo, le parti sono nuovamente in disaccordo sugli importi. Secondo la Diputación, nel marzo 2009 questi costi erano stimati a 28,5 Mio EUR (cfr. il punto (30)). Tuttavia, Habidite ritiene che questa stima sia gonfiata (cfr. il punto (47)), in parte perché BIZKAILUR ha acquistato più terreno di quando non fosse necessario ai sensi dell'accordo sui terreni per questo progetto e in parte perché ha utilizzato la parte di terreno già acquistata per il progetto per altri scopi, ad esempio i depositi di rifiuti.

⁽⁴²⁾ 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). In effetti, la metodologia di calcolo dei tassi di interesse e di recupero è stata modificata solo nel 2008, con l'introduzione di integrazioni/margini da aggiungere al tipo di riferimento per riflettere il profilo di rischio del beneficiario e il livello di copertura della garanzia. Cfr. la comunicazione della Commissione relativa alla revisione del metodo di fissazione dei tassi di riferimento e di attualizzazione, (GU C 14 del 19.1.2008, pag. 6).

(82) Ancora una volta, dato che l'aiuto non è stato erogato e che non è necessario recuperarlo, ai fini della presente decisione è sufficiente definire questo elemento di aiuto nell'accordo sui terreni: esso consiste nei costi totali che BIZKAILUR avrebbe sostenuto per l'adattamento ad uso industriale del lotto di terreno per il progetto, ai sensi della parte seconda, articolo 1, punto iii) dell'accordo sui terreni, costi che, conformemente alla formulazione della parte seconda, articolo 1, punto vi) dell'accordo, non devono essere rimborsati da Habidite a BIZKAILUR.

(83) La Commissione conclude inoltre che il vantaggio individuato ai punti (68) - (77), consistente nei due elementi descritti ai punti (80) e (82), deve essere considerato selettivo, in quanto sarebbe stato conferito, sulla base dell'accordo sui terreni a uno specifico beneficiario, ovvero Habidite e al gruppo AFER a cui appartiene.

Distorsione della concorrenza

(84) Secondo quanto indicato al punto (43), Habidite sostiene che gli accordi notificati non falsano la concorrenza perché: (a) il mercato rilevante è limitato alla "produzione, vendita e noleggio di moduli prefabbricati" e (b) le caratteristiche esclusive dei moduli prefabbricati Habidite implicano che la società non ha concorrenti.

(85) La Commissione non può accettare le argomentazioni formulate da Habidite. Anche se i moduli prefabbricati Habidite potrebbero essere considerati un prodotto unico a causa delle loro caratteristiche, nel caso attuale, il mercato del prodotto di riferimento deve essere definito in senso più ampio come il mercato della costruzione e della vendita di alloggi in generale, inclusi sia gli alloggi venduti sul libero mercato che quelli venduti nel segmento regolamentato del mercato (edilizia popolare).

(86) Come afferma la stessa Habidite, i prezzi degli alloggi che dovrebbero essere venduti a BIZKAILUR possono essere confrontati con i prezzi degli alloggi venduti sul libero mercato o con quelli degli alloggi venduti a regime protetto o semiprotetto. Il fatto che BIZKAILUR abbia commissionato anche a fabbricanti diversi da Habidite altre case da vendere in regime semiprotetto dimostra che in quel momento vi erano altri costruttori che concorrevano effettivamente con Habidite nella fornitura di case a BIZKAILUR, da vendere in regime protetto o semiprotetto.

(87) Inoltre, nel piano aziendale presentato al governo basco a sostegno della sua domanda di aiuto a finalità regionale 2008 (datato novembre 2008, a pag. 10-12), la stessa Habidite ha indicato di essere stata in concorrenza con costruttori di case tradizionali in vari mercati regionali

della Spagna in cui intendeva vendere i suoi prodotti (compresi, in particolare, i Paesi Baschi, Navarra, Cantabria, La Rioja, Madrid e la Catalogna, ma anche in misura minore, altre *comunidades autónomas* spagnole). Essa calcolava che la sua quota complessiva risultante sul mercato spagnolo (libero mercato più progetti di edilizia popolare) sarebbe aumentata dallo 0,4 % nel 2011 all'1 % per il periodo 2012-2016. Ad esempio, per l'anno 2011 Habidite calcolava che il numero totale di abitazioni da vendere in tutto il mercato spagnolo sarebbe stato di circa 320 000 abitazioni, di cui, con una produzione di 1 403 case nel 2011, avrebbe coperto una quota del mercato pari allo 0,4 %. Per quanto riguarda il mercato dei Paesi Baschi in particolare, Habidite calcolava una quota del mercato dello 0,5 % nel 2011 e fino al 2,8 % a partire dal 2014, supponendo che la domanda totale di abitazioni in questa regione fosse di 8 000 case all'anno per il periodo 2011-2016.

(88) In base alla giurisprudenza consolidata, si ritiene che l'aiuto distorciona la concorrenza se rafforza la posizione finanziaria e le opportunità della società beneficiaria rispetto a quelle dei concorrenti che non ricevono alcun aiuto⁽⁴³⁾. Alla luce di questo principio e delle considerazioni riportate sopra, si deve concludere che l'aiuto concesso ad Habidite e al gruppo AFER attraverso l'accordo sui terreni avrebbe avuto effetti di distorsione sulla concorrenza, perché avrebbe consentito ad Habidite di ridurre i costi di investimento che vengono normalmente sostenuti dalla società stessa e di raggiungere in tal modo un margine concorrenziale rispetto ai concorrenti reali e potenziali.

Effetti sugli scambi all'interno dell'Unione

(89) Analogamente a quanto affermato ai punti (84) - (87), non è possibile accettare l'argomentazione di Habidite secondo cui il mercato geografico pertinente è solo locale o regionale per quanto riguarda, in particolare, le case prefabbricate, a causa dei costi associati al trasporto dei prefabbricati. Data la vicinanza geografica dei Paesi Baschi ad altri Stati membri e la loro prossimità al mare, i costi supplementari di trasporto non sarebbero probabilmente decisivi nell'eliminare i possibili concorrenti di Habidite in questa *comunidad autónoma*. Diversamente, i costi di trasporto potrebbero non rappresentare un ostacolo per Habidite al momento di concorrere alla costruzione di case negli Stati membri vicini.

(90) Secondo la stessa giurisprudenza di cui al punto (88), quando l'aiuto di Stato rafforza la posizione finanziaria di una società rispetto ad altre società concorrenti negli scambi all'interno dell'Unione, è necessario considerare

⁽⁴³⁾ Cfr. ad es. la causa 730/79 *Phillip Morris Holland* contro *Commissione delle Comunità europee*, Raccolta 1980, pag. 2671, punto 11 e causa C-259/85 *Francia* contro *Commissione*, Raccolta 1987, pag. 4393, punto 24.

che queste ultime risultano ostacolate dall'aiuto. L'aiuto può essere di natura tale da influire sugli scambi all'interno dell'Unione anche se l'impresa beneficiaria non svolge attività transfrontaliere ⁽⁴⁴⁾.

- (91) In base a quanto esposto ai punti (89) e (90), la Commissione conclude che è probabile che l'aiuto contenuto nell'accordo sui terreni influisca sugli scambi tra gli Stati membri.

VII.1.2 Misura 2: accordo sugli alloggi

- (92) Le considerazioni espresse ai punti (64) - (67), (84) - (88) e (89) - (90) sui criteri di utilizzo delle risorse statali e sull'imputabilità allo Stato, sulla distorsione della concorrenza e sugli effetti sugli scambi all'interno dell'Unione nella definizione di aiuto di Stato sono applicabili anche, *mutatis mutandis*, all'accordo sugli alloggi. Di conseguenza, ai punti (93) (96), verrà esaminato soltanto il criterio del vantaggio selettivo.

Vantaggio selettivo

- (93) Secondo quanto spiegato al punto (45), Habidite sostiene che l'accordo sugli alloggi non le ha conferito alcun vantaggio, sostanzialmente in quanto i prezzi che BIZKAILUR avrebbe dovuto pagare per le 1 500 abitazioni che avrebbe dovuto costruire Habidite ai sensi di tale accordo erano effettivamente al di sotto dei livelli di mercato.
- (94) In particolare, Habidite sostiene innanzitutto che le 1 500 case che dovevano essere consegnate dalla società ai sensi del presente accordo sarebbero state vendute da BIZKAILUR nell'ambito del regime semiprotetto (come *viviendas tasadas*), a un prezzo massimo limitato dalla legislazione regionale in vigore a 1,7 volte il prezzo stabilito del decreto del governo basco del 1° agosto 2004, successivamente indicizzato in base all'Indice dei prezzi al consumo (IPC) stabilito dall'Istituto nazionale di statistica spagnolo (cfr. al riguardo i punti (17) e (18)). Il prezzo medio che avrebbe ottenuto BIZKAILUR in tal modo per le 1 500 case era di 2 010,19 EUR/m², inferiore al prezzo medio di 2 921,9 EUR/m² per le abitazioni vendute liberamente sul mercato nella provincia di Vizkaia nel 2007. Inoltre, Habidite avrebbe ottenuto soltanto l'83 % e l'83,30 % rispettivamente (nel caso delle 750 abitazioni inferiori a 75 m²) dei 2 010,19 EUR/m² ricavati da BIZKAILUR dalla vendita di tali abitazioni nell'ambito del regime semiprotetto.
- (95) In secondo luogo, Habidite sostiene che il prezzo che avrebbe ottenuto da BIZKAILUR ai sensi dell'accordo

sugli alloggi per le 1 500 case era paragonabile ai prezzi ottenuti da altre società di costruzione che avevano concluso accordi analoghi con BIZKAILUR in quel periodo (al punto (45) sono riportati alcuni esempi).

- (96) Infine, Habidite ha sostenuto anche che, ai sensi del decreto legislativo 78/1986 e dell'articolo 31 della direttiva 2004/18/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 marzo 2004 relativa agli appalti pubblici ⁽⁴⁵⁾, tali accordi possono essere conclusi anche direttamente, ovvero in assenza di procedura di gara pubblica, qualora giustificato dalla natura tecnica del progetto o per proteggere i diritti di esclusiva.
- (97) Dopo avere valutato le informazioni e le argomentazioni fornite da Habidite, la Commissione formula le seguenti osservazioni ai punti (98) - (107).
- (98) In primo luogo, occorre osservare che le informazioni relative ai prezzi medi ottenuti da altre società di costruzioni che avevano stipulato accordi analoghi con BIZKAILUR sono basate esclusivamente sui dati pubblicati sulla stampa. La Commissione non ha ricevuto dalla Diputación informazioni dirette a questo riguardo: ad esempio, sotto forma di copie di accordi analoghi stipulati da BIZKAILUR con altre società di costruzioni. In ogni caso, le stime dei prezzi fornite sia da Habidite che dalla Diputación si riferiscono al periodo 2006-2007, mentre, secondo l'articolo A, lettera c) dell'accordo sugli alloggi e il piano economico di Habidite (pubblicato nel 2009), le 1 500 case sarebbero state consegnate a BIZKAILUR nel periodo 2009-2011.
- (99) Pur ammettendo che i prezzi che Habidite avrebbe ottenuto da BIZKAILUR per le 1 500 case in base a tale accordo fossero paragonabili a quelli ottenuti da altre società di costruzioni da BIZKAILUR sulla base di convenzioni analoghe e, in ogni caso, inferiori ai prezzi osservabili sul libero mercato per queste abitazioni, tale argomentazione non è sufficiente perché la Commissione possa concludere che Habidite non ha ottenuto un vantaggio da questo accordo. Come si osserva inoltre nella decisione di avviare il procedimento ⁽⁴⁶⁾, il vantaggio derivato da Habidite da questo accordo consiste principalmente nel fatto che l'accordo ha garantito la vendita di una parte consistente della sua produzione iniziale, riducendo in tal modo notevolmente i rischi associati intrinsecamente a un nuovo progetto di investimento, che sono per definizione perfino superiori all'introduzione di un nuovo prodotto, quali erano i moduli Habidite.

⁽⁴⁴⁾ Cfr. ad es. la causa C 102/87 *Francia/Commissione (SEB)*, Raccolta 1988, pag. 4067 e la causa C-310/99 *Repubblica italiana/ Commissione*, Raccolta 2002, pag. I-289, al punto 85.

⁽⁴⁵⁾ GU L 134 del 30.4.2004, pag. 114.

⁽⁴⁶⁾ Cfr. il punto 32 della decisione di avviare il procedimento.

- (100) È risaputo che la concorrenza sul mercato spagnolo dell'edilizia era a quell'epoca, e continua a essere, molto intensa. Il fatto che BIZKAILUR abbia commissionato 1 500 abitazioni ad Habidite dovrebbe conferire a quest'ultima un vantaggio non irrilevante rispetto ai suoi concorrenti, anche se si considerasse soltanto la domanda per la costruzione di alloggi destinati alla vendita in regime protetto e semiprotetto.
- (101) Il fatto che, come osserva la Diputación, in base al piano Foral (cfr. il punto (19)) si prevedeva che BIZKAILUR avrebbe offerto in totale 3 000 case da vendere in regime protetto durante il periodo 2004-2007 è una buona indicazione del fatto che il numero di abitazioni commissionate a Habidite non era per nulla insignificante. È certo che il piano Foral copre il periodo dal 2004 al 2007, mentre le 1 500 case commissionate a BIZKAILUR da Habidite dovevano essere consegnate nel periodo dal 2009 al 2011 (conformemente al piano aziendale della società nella versione resa pubblica nel 2009). Si tratta, tuttavia, di un'indicazione del numero totale di abitazioni che BIZKAILUR intendeva vendere in regime protetto nel momento in cui è stato concluso l'accordo sugli alloggi.
- (102) Questo elemento deve essere valutato alla luce della percentuale di case commissionate dalla Diputación e da BIZKAILUR rispetto alla produzione totale stimata di Habidite per il periodo rilevante. Secondo il piano aziendale reso pubblico nel 2009, Habidite ha stimato che nel 2009 la sua intera produzione di 433 case sarebbe stata acquistata esclusivamente da BIZKAILUR. Nel 2010, BIZKAILUR avrebbe acquistato 670 case, mentre la produzione totale di Habidite sarebbe stata di 1 113 case. Nel 2011, BIZKAILUR avrebbe acquistato 342 case, mentre la produzione totale di Habidite sarebbe stata di 3 151 case. Ciò è un'indicazione del fatto che, quando è stato concluso l'accordo sugli alloggi, Habidite stimava che la Diputación e BIZKAILUR avrebbero acquistato una quota considerevole della produzione nei primi due anni produttivi della fabbrica Habidite ad Alonsotegi (nel 2009 e 2010). Ciò supporta la conclusione che l'accordo sugli alloggi abbia ridotto notevolmente i rischi associati intrinsecamente a un nuovo progetto di investimento, in particolare al lancio di un nuovo prodotto sul mercato (i moduli Habidite).
- (103) Un'ulteriore indicazione del fatto che attraverso questo accordo Habidite sarebbe stata sollevata di una parte considerevole del rischio associato alla vendita del proprio prodotto sul mercato proviene dal piano aziendale di Habidite (datato novembre 2008), presentato allo scopo di ottenere l'aiuto a finalità regionale 2008. In tale piano, Habidite ha stimato che la domanda totale di abitazioni che avrebbero dovuto essere vendute sul mercato regolamentato nei Paesi Baschi per il periodo 2011-2016 era di circa 8 000 case all'anno. Il suddetto piano indica che Habidite intendeva vendere principalmente nel segmento regolamentato del mercato (edilizia popolare), sia nei Paesi Baschi che in altre regioni della Spagna. In particolare, nel 2011, Habidite prevedeva che avrebbe venduto complessivamente 289 abitazioni sul mercato regolamentato in Spagna, a partire da una produzione totale di 1 403 abitazioni nello stesso anno. Ciò indica che dopo la conclusione dell'accordo sugli alloggi (considerato che le 1 500 abitazioni ordinate dalla Diputación e da BIZKAILUR dovevano essere consegnate al più tardi nel maggio 2011), il numero di abitazioni che Habidite contava di vendere sul mercato regolamentato a partire dalla sua produzione annuale totale, ovvero 289 case su una produzione totale di 1 403 case, era molto inferiore al rapporto dei primi tre anni di funzionamento della fabbrica Habidite ad Alonsotegi, coperti dall'accordo sugli alloggi.
- (104) Un altro aspetto rilevante è la domanda reale di edilizia popolare nella provincia di Vizkaia, che è stata soddisfatta da BIZKAILUR attraverso l'accordo sugli alloggi. Né la Diputación né Habidite hanno prodotto prove specifiche relative alla domanda reale di alloggi sociali che sarebbe stata soddisfatta da BIZKAILUR attraverso l'accordo sugli alloggi stipulato con Habidite alle condizioni stabilite. Come già indicato al punto (98), le 1 500 case oggetto di tale accordo dovevano essere consegnate durante il periodo 2009-2011. Inoltre, la Diputación non ha sostenuto che l'accordo era stato stipulato allo scopo di fornire un servizio di interesse economico generale, quale quello degli alloggi sociali. Inoltre, va osservato che l'accordo sugli alloggi non è stato concluso in seguito a una procedura di gara d'appalto pubblica, mentre, in base alle informazioni fornite da Habidite in relazione ad accordi simili stipulati da BIZKAILUR con altre società di costruzioni, pare che BIZKAILUR avrebbe dovuto sottoporre un accordo di questo tipo a una procedura di gara d'appalto pubblica.
- (105) Da questo punto di vista, non è possibile accettare l'argomentazione di Habidite (cfr. il punto (96)) secondo cui la natura tecnica speciale di questo progetto consentiva la contrattazione diretta, senza una procedura di gara pubblica. In primo luogo, le disposizioni richiamate da Habidite non si riferiscono a situazioni come quella attuale, in cui la natura speciale del progetto consisteva nell'introdurre un prodotto nuovo sul mercato. L'oggetto dell'accordo sugli alloggi era l'acquisto di case da vendere successivamente in regime semiprotetto a beneficio di cittadini svantaggiati. La tecnologia utilizzata per la costruzione di tali abitazioni è irrilevante in quanto le case costruite con i moduli prefabbricati erano in concorrenza diretta con le case costruite con i metodi tradizionali. In secondo luogo, in una relazione del gennaio 2009 ⁽⁴⁷⁾, il *Tribunal Vasco de Cuentas Públicas* (la Corte dei conti dei Paesi Baschi) ha espresso alcuni dubbi riguardo alla legalità degli accordi sui terreni e sugli alloggi in un contesto in cui ha attirato l'attenzione sui contratti pubblici conclusi in violazione dei principi di trasparenza e di procedura di appalto competitiva.
- (47) Cfr. <http://legislacion.derecho.com/acuerdo-11-junio-2009-tribunal-vasco-de-cuentas-publicas-2231134>.

(106) Secondo la giurisprudenza *P&O Ferries*⁽⁴⁸⁾, il mero fatto che un'autorità pubblica acquisisca beni alle condizioni abituali del mercato non è sufficiente per trarre la conclusione che questa operazione costituisce una transazione in condizioni di mercato, se risulta che lo Stato non aveva un'esigenza reale di tali beni, soprattutto se erano stati commissionati in assenza di gara d'appalto pubblica. Nel caso attuale, l'assenza di informazioni riguardo la reale necessità per BIZKAILUR di vendere le 1 500 case commissionate nell'ambito del regime semi-protetto durante il periodo 2009-2011, oltre all'assenza di gara d'appalto pubblica, sono indicazioni del fatto che l'operazione non è stata conclusa in condizioni di mercato.

(107) Alla luce delle considerazioni espresse ai punti (97) - (106), la Commissione conclude che l'accordo sugli alloggi non può essere considerato una normale operazione di mercato. Al contrario, l'accordo conferisce un vantaggio ad Habidite e al gruppo AFER sollevandoli dal rischio di dover vendere il proprio prodotto alle condizioni di mercato, in concorrenza diretta con altri costruttori. L'elemento di aiuto è definito in questa sede come il profitto che sarebbe stato ricavato da Habidite dalla vendita delle 1 500 case alla Diputación e a BIZKAILUR ai sensi dell'accordo sugli alloggi, vale a dire, la differenza tra il prezzo che verrà ricavato da BIZKAILUR dalla vendita delle 1 500 case sulla base delle condizioni dell'accordo sugli alloggi, all'articolo A, lettera e) e i costi di costruzione delle 1 500 case. Il vantaggio è selettivo, essendo conferito specificatamente ad Habidite e al gruppo AFER ai sensi dell'accordo sugli alloggi.

VII.1.3 Conclusioni preliminari

(108) Sulla base di quanto esposto ai punti (64) - (90) e (92) - (106), e fatta salva qualunque conclusione supplementare in relazione alla compatibilità con la legislazione dell'UE sugli appalti pubblici, si deve concludere che sia l'accordo sui terreni che l'accordo sugli alloggi comportano aiuti di Stato, ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato.

(109) Nel caso dell'accordo sugli alloggi, l'aiuto di Stato consiste in due componenti:

(a) l'interesse previsto per un prestito equivalente al totale dei costi sostenuti da BIZKAILUR per l'acquisto del terreno per il progetto Habidite, che sarebbe stato concesso senza interessi per un periodo di 7 anni, con un periodo di tolleranza di 4 anni. L'interesse previsto ammonta a un ESN pari al 13,41 % dei costi di acquisto del terreno sostenuti da BIZKAILUR in base alla parte seconda, articolo 1, punto ii) dell'accordo sui terreni;

(b) i costi totali che BIZKAILUR avrebbe sostenuto per l'adattamento ad uso industriale del lotto di terreno in questione, per un totale di almeno 101 430 m², in base a quanto stabilito nella parte seconda, articolo 1, punto iii) dell'accordo sui terreni.

(110) Nel caso dell'accordo sugli alloggi, l'elemento di aiuto consiste nel profitto che avrebbe ricavato Habidite dalla vendita delle 1 500 case ai sensi di tale accordo, ovvero, la differenza tra il prezzo stabilito dall'articolo A, lettera e) dell'accordo sugli alloggi per le 1 500 case e i costi di produzione sostenuti da Habidite nella produzione delle 1 500 case.

VII.2 Compatibilità

(111) Nella decisione di avviare il procedimento del 2 dicembre 2009, la Commissione ha espresso alcuni dubbi sul fatto che l'aiuto incluso negli accordi sui terreni e sugli alloggi potesse essere considerato compatibile con il trattato ai sensi delle norme pertinenti applicabili al momento della valutazione, relative in particolare al quadro di riferimento temporaneo⁽⁴⁹⁾, agli orientamenti S&R 2004, agli orientamenti in materia di aiuti di Stato a finalità regionale 2007-2013⁽⁵⁰⁾ e al regolamento generale di esenzione per categoria del 2008⁽⁵¹⁾.

(112) Tuttavia, come indicato ai punti (60) - (62), l'aiuto concesso attraverso gli accordi sui terreni e sugli alloggi è stato concesso in maniera illegale (ovvero prima della notifica alla Commissione) il 15 dicembre 2006. Pertanto è necessario valutarne la compatibilità in base alle norme sugli aiuti di Stato in vigore al momento in cui è stato concesso.

(113) In questa prospettiva temporale, la compatibilità dell'aiuto concesso ai sensi degli accordi sui terreni e sugli alloggi non può essere esaminata alla luce delle norme speciali in vigore in relazione alla crisi, adottate ed entrate in vigore successivamente.

(114) Inoltre, secondo la Diputación, Habidite e il gruppo AFER, alla data del 15 dicembre 2006 non avevano i requisiti per essere considerati imprese in crisi ai sensi dei punti 9, 10 e 11 degli orientamenti S&R 2004. Pertanto, non erano ammissibili per l'aiuto di salvataggio o di ristrutturazione nel momento in cui sono stati conclusi gli accordi sui terreni e sugli alloggi.

⁽⁴⁸⁾ Cfr. le cause riunite T-116/01 e T-118/01 *P&O European Ferries (Vizkaya) S.A. e Diputación Foral de Vizcaya contro Commissione*, Raccolta 2003, pag. II-2957, punti 109-139 in particolare. La sentenza è stata accolta in appello per quanto riguarda questa parte della valutazione dalla Corte di giustizia del 1° giugno 2006.

⁽⁴⁹⁾ Quadro di riferimento temporaneo comunitario per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'accesso al finanziamento nell'attuale situazione di crisi finanziaria ed economica (GU C 83 del 7.4.2009, pag. 1).

⁽⁵⁰⁾ GU C 54 del 4.3.2006, pag. 13.

⁽⁵¹⁾ Regolamento (CE) n. 800/2008 della Commissione del 6 agosto 2008 che dichiara alcune categorie di aiuti compatibili con il mercato comune in applicazione degli articoli 87 e 88 del trattato, GU L 214 del 9.8.2008, pag. 3.

- (115) Gli accordi sui terreni e sugli alloggi sono stati conclusi il 15 dicembre 2006 per sostenere un nuovo progetto di investimento ad Alonsotegi, una località situata nella *comarca* del Gran Bilbao, che all'epoca era una regione assistita in virtù dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c) del trattato⁽⁵²⁾. Occorre esaminare, pertanto, se l'aiuto concesso in virtù degli accordi sui terreni e sugli alloggi può essere stato compatibile con il trattato ai sensi delle norme applicabili all'aiuto a finalità regionale il 15 dicembre 2006, ovvero: gli orientamenti in materia di aiuti di Stato a finalità regionale 1998⁽⁵³⁾ (in appresso "gli orientamenti 1998") e la disciplina multisettoriale degli aiuti regionali destinati ai grandi progetti d'investimento 2002⁽⁵⁴⁾ (in appresso "la disciplina 2002"), e nel contesto dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c) del trattato.

Compatibilità dell'aiuto per l'accordo sui terreni ai sensi degli orientamenti del 1998 e della disciplina del 2002

- (116) Al fine di essere ritenuto compatibile con il mercato interno, l'aiuto all'investimento regionale deve soddisfare una serie di criteri di compatibilità standard che sono stati stabiliti negli orientamenti del 1998, quando è stato stipulato l'accordo sui terreni il 15 dicembre del 2006. In particolare, l'aiuto doveva essere in grado di contribuire allo sviluppo regionale e di sostenere un progetto di investimento iniziale i cui lavori fossero iniziati soltanto dopo che il beneficiario dell'aiuto aveva presentato una domanda di aiuto (effetto di incentivazione), il progetto di investimento avrebbe dovuto essere finanziato dal beneficiario fino al 25 % almeno e il progetto di investimento avrebbe dovuto essere all'interno della regione assistita in cui era stato situato per almeno cinque anni. Inoltre, la spesa ammissibile da considerare per la concessione dell'aiuto doveva essere limitata a determinati costi ammissibili e l'aiuto non doveva essere associato ad altri aiuti in modo da superare il limite massimo di aiuto a finalità regionale applicabile.
- (117) Ai sensi del punto 2 degli orientamenti del 1998, l'aiuto a finalità regionale *ad hoc* concesso a un'unica impresa o che offre vantaggi a un unico settore di attività non dovrebbe, in linea generale, essere considerato compatibile con il trattato, in quanto i suoi effetti di distorsione supereranno in linea di principio i suoi effetti positivi sullo sviluppo regionale. Inoltre, era vietato l'aiuto *ad hoc* concesso alle imprese in crisi.
- (118) L'aiuto concesso ad Habidite ai sensi dell'accordo sui terreni non è stato notificato dalle autorità spagnole in quanto concesso nell'ambito di un regime autorizzato di

aiuti regionali. Tale aiuto si qualifica piuttosto come misura *ad-hoc* che offre vantaggi soltanto ad Habidite e al gruppo AFER, e implicitamente al settore edile.

- (119) Tuttavia, ai sensi dello stesso punto 2 degli orientamenti 1998, tale aiuto *ad-hoc* che offre benefici a un unico settore e a un'unica impresa può eccezionalmente essere dichiarato compatibile con il trattato se può essere dimostrato che offre un contributo significativo allo sviluppo regionale, superando i suoi effetti di distorsione sugli scambi all'interno dell'Unione e sulla concorrenza. Sebbene le autorità spagnole non abbiano presentato argomentazioni su questo aspetto, la Commissione esaminerà di propria iniziativa, in base alle informazioni in suo possesso, se siano rispettate le condizioni per tale deroga nel caso dell'aiuto concesso attraverso l'accordo sui terreni.
- (120) L'accordo sui terreni era chiaramente destinato a sostenere un nuovo progetto di investimento, ovvero la nuova fabbrica di Habidite a Alonsotegi. In quel momento è stato calcolato che il progetto avrebbe generato 1 100 nuovi posti di lavoro diretti in una regione assistita e, molto probabilmente, anche un numero non trascurabile di occupazioni indirette nella stessa regione. Questo elemento è confermato dal fatto che, ai sensi del parallelo accordo sugli alloggi, il nuovo progetto di investimento avrebbe contribuito anche al raggiungimento di obiettivi di politica regionale, ovvero la fornitura di alloggi sociali per i cittadini svantaggiati nella provincia di Vizkaia. Inoltre, né Habidite né il gruppo AFER avevano le caratteristiche di imprese in difficoltà ai sensi dei punti 9, 10 e 11 degli orientamenti S&R nel momento in cui sono stati firmati gli accordi sui terreni e sugli alloggi (cfr. il punto (9)). La Commissione conclude pertanto che sono soddisfatte le condizioni per l'eccezione stabilita nell'ultimo paragrafo del punto 2 degli orientamenti 1998 nel caso dell'accordo sui terreni.
- (121) Ai sensi del punto 4.4 degli orientamenti 1998, la nozione di aiuto a finalità regionale riguarda soltanto l'aiuto per l'investimento iniziale, definito come investimento in capitale fisso per quanto riguarda la configurazione di una nuova istituzione, l'ampliamento di un'istituzione esistente, o l'avvio di un'attività che comporta un cambiamento fondamentale nel processo di produzione di un'istituzione esistente. L'aiuto concesso ai sensi dell'accordo sui terreni soddisfa questa definizione, perché l'aiuto è stato concesso a sostegno dell'istituzione di un nuovo progetto di investimento ad Alonsotegi.

- (122) Ai sensi del punto 4.5. degli orientamenti 1998, l'aiuto all'investimento iniziale dovrebbe essere inteso a coprire esclusivamente i costi di investimento ammissibili e conseguentemente l'importo massimo di aiuto a finalità regionale è definito come percentuale dei costi di investimento ammissibili. In base ai punti 4.5 e 4.6 degli orientamenti 1998, la categoria di "costi ammissibili" di un nuovo progetto di investimento comprende terreni, edifici e impianti/macchinari, nonché alcune categorie di investimenti intangibili (brevetti, licenze, conoscenze tecniche) fino a un limite del 25 % della base standard nel caso di grandi imprese.

⁽⁵²⁾ Cfr. la decisione della Commissione del 17.5.2000 relativa all'aiuto di Stato n. 773/99 Spagna che approva la carta degli aiuti di Stato a finalità regionale per il periodo 2000-2006, testo disponibile all'indirizzo http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

⁽⁵³⁾ GU C 74 del 10.3.1998, pag. 9.

⁽⁵⁴⁾ GU C 70 del 19.3.2002, pag. 8.

(123) Di conseguenza è necessario stabilire innanzitutto i costi ammissibili del progetto Habidite ad Alonsotegi alla data del 15 dicembre 2006.

(124) Poiché l'aiuto previsto dall'accordo sui terreni non è stato concesso in base a una domanda precedente di aiuto, il beneficiario non ha presentato in quel momento le informazioni pertinenti per l'identificazione della spesa ammissibile in un nuovo progetto di investimento nei casi di aiuto a finalità regionale. Le informazioni disponibili per la Diputación sul tema della spesa ammissibile erano indicate nel punto (12) riportato sopra, ovvero:

Terreno	4,8 Mio EUR
Costruzioni industriali	22,5 Mio EUR
Adattamento del terreno (<i>urbanización</i>)	4,04 Mio EUR
Impianti	24,0 Mio EUR
Totale	55,34 Mio EUR

(125) Le categorie di spesa qui indicate possono essere considerate "spesa ammissibile" ai sensi del punto 4.5 degli orientamenti 1998. Inoltre, poiché l'aiuto previsto dall'accordo sui terreni era collegato direttamente all'acquisto e all'adattamento ad uso industriale dei terreni destinati al nuovo progetto d'investimento, esso risponde anche a questo requisito stabilito dal punto 4.5 degli orientamenti 1998.

(126) Ai sensi del punto 4.10 degli orientamenti 1998, l'aiuto all'investimento iniziale dovrebbe essere subordinato al mantenimento dell'investimento in questione per un periodo minimo di 5 anni. Mentre questa condizione non è imposta specificatamente ad Habidite nel contesto dell'accordo sui terreni, occorre osservare tuttavia che, nel contesto del parallelo accordo di aiuto alla formazione (descritto al punto (39)), stipulato anch'esso il 15 dicembre 2006 e correlato allo stesso progetto di investimento, Habidite si era impegnata a mantenere 1 100 posti di lavoro per un periodo di almeno 5 anni. La Commissione conclude pertanto che è soddisfatto anche il punto 4.10 degli orientamenti del 1998.

(127) In assenza di informazioni sui costi salariali stimati per i 1 100 dipendenti della fabbrica Habidite ad Alonsotegi, la Commissione non può effettuare una valutazione significativa dell'eventuale compatibilità dell'aiuto concesso ai sensi dell'accordo sui terreni con i punti da 4.11 a 4.17 degli orientamenti 1998 sulla creazione di posti di lavoro. Tuttavia, poiché l'aiuto previsto nell'accordo sui terreni era collegato all'acquisto del terreno, che è

una spesa ammissibile, non è necessaria una valutazione ai sensi dei punti da 4.11 a 4.17 degli orientamenti 1998.

(128) Prima che venisse firmato l'accordo sui terreni, il progetto di investimento di Habidite non aveva ricevuto precedentemente nessun altro aiuto all'investimento che dovesse essere preso in considerazione allo scopo di valutare gli effetti cumulativi di cui al punto 4.18 degli orientamenti 1998.

(129) Il punto 4.2 degli orientamenti 1998 afferma che i regimi di aiuto devono richiedere che la domanda di aiuto venga presentata prima dell'avvio dei lavori relativi al progetto di investimento. Lo scopo di questa disposizione è garantire che l'aiuto a finalità regionale sia concesso soltanto se ha un effetto di incentivazione verificabile: se i lavori relativi a un determinato progetto fossero iniziati prima della domanda di aiuto, l'aiuto a finalità regionale successivamente concesso non avrebbe evidentemente un effetto di incentivazione, il che significa che il progetto sarebbe stato probabilmente realizzato anche in assenza di aiuto.

(130) Su questo punto, occorre osservare in primo luogo che l'accordo sui terreni era una misura *ad-hoc* e non un aiuto concesso nell'ambito di un regime approvato. Tuttavia, l'effetto di incentivazione è un criterio di compatibilità generale ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c) del trattato che deve in ogni caso essere verificato per l'accordo sui terreni. Sebbene la Diputación non abbia rivendicato un effetto di incentivazione per questa misura, la Commissione deve esaminare di propria iniziativa la conformità con questa condizione essenziale di compatibilità.

(131) La Commissione ritiene che la condizione di effetto di incentivazione sia soddisfatta nel caso dell'aiuto incluso nell'accordo sui terreni per i seguenti motivi. Innanzitutto, sebbene l'aiuto non sia stato notificato prima della data in cui è stato concesso (15 dicembre 2006), i lavori relativi al progetto non erano iniziati prima della concessione dell'aiuto. Effettivamente, secondo le informazioni fornite dalla Diputación, l'acquisto del terreno necessario per il progetto, che può essere considerato l'inizio dei lavori in relazione a questo progetto di investimento, è iniziato soltanto nel maggio 2007, ovvero, in seguito alla firma dell'accordo sui terreni il 15 dicembre 2006. In secondo luogo, il fatto che il progetto Habidite non sia stato realizzato dopo la sospensione degli accordi sui terreni e sugli alloggi può essere visto come una dimostrazione del fatto che l'aiuto ha avuto un effetto di incentivazione: il progetto non è stato realizzato in assenza di aiuto.

(132) Il punto 4.2. degli orientamenti 1998 richiedeva inoltre che il beneficiario dell'aiuto fornisse al progetto un contributo finanziario proprio esente da aiuti pari al 25 % almeno dei costi ammissibili. Questa condizione viene

inoltre evidentemente rispettata nel caso dell'aiuto previsto dall'accordo sui terreni. I costi ammissibili dichiarati dalla Diputación per questo progetto ammontavano a 55 Mio EUR; Habidite dovrebbe quindi aver finanziato a partire dalle risorse proprie il 25 % almeno di questo importo, ovvero almeno 13,75 Mio EUR. La Commissione ritiene che l'elemento di aiuto contenuto nell'accordo sui terreni, indicato nel punto (109) riportato in precedenza, non possa aver superato il 75 % dei costi ammissibili, ovvero 41,25 Mio EUR, nemmeno in uno scenario in cui l'importo totale dell'aiuto fosse stato notevolmente aumentato, ammettendo che l'aiuto consistesse in 28,2 Mio EUR di costi effettivi per l'adattamento del terreno ad uso industriale, più 0,98 Mio EUR (ovvero il 13,41 % su un totale di 7,3 Mio EUR di costi per l'acquisto del terreno, in base alle stime della Diputación).

- (133) Alla luce delle considerazioni riportate ai punti (116) - (132), la Commissione conclude che l'aiuto incluso nell'accordo sui terreni soddisfa le condizioni di compatibilità degli orientamenti del 1998.
- (134) Le informazioni sui costi di investimento ammissibili indicati ai punti (12) - (124) indicano inoltre che il progetto di investimento di Habidite si caratterizzava nel dicembre 2006 come un grande progetto di investimento ai sensi della disciplina multisettoriale del 2002; i costi ammissibili totali per questo progetto superavano i 50 milioni di euro. Di conseguenza, la compatibilità dell'aiuto incluso nell'accordo sui terreni deve essere esaminata anche nella prospettiva della sua conformità con le condizioni della disciplina multisettoriale 2002.
- (135) L'intensità massima dell'aiuto applicabile nella *comarca* Grand Bilbao nel dicembre 2006, espressa come ESN, era del 20 %. In base al punto 21 della disciplina multisettoriale 2002, e tenuto conto della spesa ammissibile per il progetto Habidite a partire dal 2006 come indicato al punto (12), l'intensità massima dell'aiuto consentita per questo progetto dovrebbe essere stata ridotta nel seguente modo:

Spese ammissibili	Limite massimo dell'aiuto modificato
Fino a 50 Mio EUR	10 Mio EUR (20 % - il limite massimo regionale di 50 Mio EUR)
Tra 50 Mio EUR e 100 Mio EUR	0,5 Mio EUR (10 % - metà del limite massimo regionale di 5 Mio EUR)
Parte eccedente i 100 Mio EUR	—
Totale	10,5 Mio EUR

- (136) Ne consegue che l'aiuto incluso nell'accordo sui terreni sarebbe stato compatibile soltanto fino all'importo totale di 10,5 Mio EUR e incompatibile per la parte eventualmente eccedente i 10,5 Mio EUR. Come indicato ai punti (78) - (82) e (109), non è possibile quantificare esattamente l'importo dell'aiuto incluso nell'accordo sui terreni, data la controversia sui costi effettivi che avrebbe dovuto sostenere BIZKAILUR per l'esecuzione dei suoi obblighi contrattuali di acquisto e adattamento ad uso industriale dei terreni destinati all'insediamento della fabbrica di Habidite ad Alonsotegi, una disputa su cui la Commissione non è nella posizione di assumere una posizione finale informata.

- (137) Il primo elemento dell'aiuto avrebbe rappresentato il 13,21 % dei costi effettivi sostenuti da BIZKAILUR per l'acquisto del terreno. La Diputación sostiene che questi costi effettivi sarebbero stati pari a 7,3 Mio EUR, ma Habidite ritiene eccessiva questa stima. Occorre osservare, inoltre, che, secondo le informazioni fornite dalla Diputación (cfr. il punto (12)), i costi di acquisto del terreno erano stimati, in un momento determinato, a 4,8 Mio EUR. Infine, i costi stimati nel novembre 2008 per l'acquisto del terreno, come riportato nel piano aziendale di Habidite presentato nella sua domanda di aiuto a finalità regionale 2008, erano pari a 5,5 Mio EUR.
- (138) Quanto al secondo elemento di aiuto, ovvero la totalità dei costi effettivi sostenuti da BIZKAILUR per l'adattamento a uso industriale del lotto di terreno in questione, la Diputación li ha stimati nel marzo 2009 pari a 28,5 Mio EUR ma ha affermato anche che in un determinato momento questi costi erano stati stimati soltanto a 4,04 Mio EUR (cfr. il punto (12)).
- (139) Per concluderle, in base alle informazioni esistenti, non è possibile escludere con assoluta certezza che l'aiuto incluso nell'accordo sui terreni non avrebbe superato l'importo consentito per questo progetto di 10,5 Mio EUR.

- (140) Il punto 24 della disciplina 2002 stabilisce condizioni di compatibilità supplementari per le misure laddove l'importo dell'aiuto superi l'aiuto massimo consentito per un investimento di 100 Mio EUR nella stessa regione assistita. Nel nostro caso, sulla base del punto 21 della disciplina del 2002, l'aiuto massimo consentito per un investimento di 100 Mio EUR nella *comarca* Gran Bilbao nel dicembre 2006 era di 15 Mio EUR (composto da 10 Mio EUR, pari al 20 % dei primi 50 Mio EUR, più 5 Mio EUR, che rappresentano il 10 % dei prossimi 50 Mio EUR).

- (141) Come già spiegato ai punti (78) - (82), non è possibile quantificare precisamente l'importo totale dell'aiuto incluso nell'accordo sui terreni in base alle informazioni disponibili. Tuttavia, la Commissione non può escludere che l'importo dell'aiuto potrebbe aver superato il limite massimo di 15 Mio EUR. In queste circostanze, la Commissione ha esaminato se fossero state soddisfatte le due condizioni supplementari per l'approvazione di tale aiuto nel caso dell'accordo sui terreni.
- (142) La prima condizione è che il beneficiario dell'aiuto non debba aver superato il 25 % delle vendite del prodotto interessato prima o dopo l'investimento. La seconda condizione è che la capacità di produzione generata dal progetto di investimento non debba superare il 5 % del mercato interessato. Conformemente al punto 24 della disciplina del 2002, l'onere di dimostrare che queste condizioni vengono rispettate spetta allo Stato membro interessato. Nel caso attuale, le autorità spagnole non hanno fornito informazioni che permettessero alla Commissione di verificare se veniva soddisfatta una di queste due condizioni supplementari.
- (143) Tuttavia, in base alle stime delle tariffe di mercato fornite da Habidite nel novembre 2008 per ottenere l'aiuto a finalità regionale 2008 (cfr. il punto (87)), la società ha valutato che la propria quota del mercato generale spagnolo dell'edilizia (libero mercato e segmento degli alloggi sociali incluso) era pari allo [0,1-1,0]% nel 2011, cioè successivamente all'aggiunta della nuova capacità di produzione da parte di questo progetto di investimento, ed è salita allo [0,5-1,5]% dal 2012 in poi. Se si dovesse considerare unicamente il mercato basco, la quota di Habidite nel 2011 sul segmento libero del mercato dell'edilizia sarebbe stata pari allo [0,1-1,0]%, per arrivare fino al [2,0-3,0]% dal 2014 in poi.
- (144) Considerate queste stime, che non vengono messe in discussione da nessun'altra informazione disponibile alla Commissione, è possibile supporre che Habidite non avrebbe superato la quota di mercato e i limiti massimi di capacità stabiliti al punto 24 della disciplina del 2002 nel dicembre 2006 in relazione all'investimento sostenuto dall'accordo sui terreni.
- (145) Per concludere, le condizioni di compatibilità della disciplina del 2002 sarebbero state rispettate anche dalla parte dell'aiuto incluso nell'accordo sui terreni che non supera l'importo consentito di 10,5 Mio EUR al massimo. Un importo di aiuto che superasse questo limite massimo non sarebbe stato compatibile con il trattato, in quanto non avrebbe soddisfatto le condizioni di compatibilità degli orientamenti 1998 e della disciplina 2002.
- (146) Poiché l'aiuto non è stato concesso e il suo recupero non è necessario, queste conclusioni sulla compatibilità dell'aiuto incluso nell'accordo sui terreni sono sufficienti ai fini della presente decisione.
- (147) La Commissione richiama l'attenzione delle autorità spagnole competenti sul fatto che l'aiuto incluso nell'accordo sui terreni deve essere preso in considerazione per esaminare la conformità alle norme relative al cumulo degli aiuti in relazione all'aiuto a finalità regionale 2008 concesso dal governo basco per lo stesso progetto. Ciò è necessario, inoltre, se si considera che sia l'aiuto nell'accordo sui terreni sia l'aiuto a finalità regionale 2008 hanno coperto le spese ammissibili relative all'acquisto e all'adattamento dello stesso lotto di terreno. Si osserva nuovamente che i lavori relativi a questo progetto di investimento sono iniziati nel maggio 2007, mentre la domanda di aiuto a finalità regionale 2008 è stata presentata nel 2008.
- Compatibilità dell'aiuto incluso nell'accordo sugli alloggi ai sensi degli orientamenti del 1998 e della disciplina del 2002
- (148) Come indicato ai punti (93) - (107), l'aiuto incluso nell'accordo sugli alloggi riduce i rischi associati all'investimento iniziale assicurando la vendita di una parte consistente della produzione iniziale della nuova fabbrica e conferisce inoltre un vantaggio ad Habidite rispetto ad altri concorrenti poiché Habidite ha ottenuto, in assenza di procedura di gara d'appalto pubblica, un contratto per la fornitura alle autorità pubbliche di 1 500 case da vendere nell'ambito del regime semiprotetto. L'aiuto incluso nell'accordo sugli alloggi è stato definito come il beneficio che Habidite avrebbe ottenuto dall'acquisto delle 1 500 abitazioni da parte della Diputación e di BIZKAIA-LUR, ovvero, la differenza tra il prezzo a cui quest'ultima avrebbe venduto le case e i costi sostenuti da Habidite per la loro fabbricazione.
- (149) Ai sensi degli orientamenti del 1998, l'aiuto a finalità regionale è collegato ai costi ammissibili. Mentre è vero che il punto 4.2 di tali orientamenti non limita le forme in cui è possibile concedere l'aiuto all'investimento, è anche chiaro dal punto 4.5 e dall'intero contenuto degli orientamenti che l'aiuto all'investimento deve sostenere i costi di investimento ammissibili. Ai sensi del punto 4.5 degli stessi orientamenti, è possibile tener conto soltanto dei costi per l'acquisto di beni quali terreni, edifici e impianti/macchinari al fine della concessione dell'aiuto a finalità regionale. Ai sensi del punto 4.6, l'aiuto a finalità regionale può anche sovvenzionare costi quali quelli per l'acquisizione di brevetti, licenze e conoscenze tecniche.
- (150) Tuttavia, tenuto conto della sua natura, l'aiuto concesso mediante l'accordo sugli alloggi non è destinato a tali spese ammissibili bensì a ridurre le spese di funzionamento correnti del beneficiario. Ai sensi del punto 4.15 degli orientamenti del 1998, gli aiuti al funzionamento sono vietati in linea generale e sono consentiti soltanto

eccezionalmente nelle regioni assistite, a norma dell'articolo 107, lettera a) del trattato. Tuttavia il progetto Habidite doveva essere realizzato in una regione assistita ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c) e non dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera a) del trattato.

- (151) La Commissione conclude pertanto che l'aiuto incluso nell'accordo sugli alloggi si configura come un aiuto al funzionamento che, ai sensi del punto 4.15 degli orientamenti del 1998, non sarebbe stato compatibile con il trattato.

VIII CONCLUSIONI

- (152) Alla luce della valutazione sopra riportata ai punti da (63) - (151) e fatta salva qualunque altra conclusione in relazione alla compatibilità con la normativa dell'UE sugli appalti pubblici, la Commissione conclude che l'accordo sui terreni e l'accordo sugli alloggi contengono aiuti di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato.

- (153) Nel caso dell'accordo sui terreni, l'aiuto consiste in due elementi:

(a) l'interesse previsto per un prestito equivalente al totale dei costi sostenuti da BIZKAILUR per l'acquisto del terreno per il progetto Habidite, che sarebbe stato concesso senza interessi per un periodo di 7 anni con un periodo di tolleranza di 4 anni. L'interesse previsto ammonta a un ESN pari al 13,41 % dei costi di acquisto del terreno sostenuti da BIZKAILUR in base alla parte seconda, articolo 1, punto ii) dell'accordo sui terreni;

(b) i costi totali che BIZKAILUR avrebbe sostenuto per l'adattamento ad uso industriale del lotto di terreno in questione, per un totale di almeno 101 430 m², in base a quanto stabilito nella parte seconda, articolo 1, punto iii) dell'accordo sui terreni.

- (154) Nel caso dell'accordo sugli alloggi, l'elemento di aiuto consiste nel beneficio che avrebbero ottenuto Habidite e il gruppo AFER dalla vendita delle 1 500 case commissionate dalla Diputación e da BIZKAILUR, ovvero la differenza tra il prezzo a cui quest'ultima avrebbe venduto le case in base a quanto disposto nell'accordo sugli alloggi e i costi sostenuti da Habidite per la loro costruzione.

- (155) Le informazioni disponibili non consentono una quantificazione esatta degli importi dell'aiuto incluso negli accordi sui terreni e sugli alloggi. Tuttavia, la quantificazione dell'aiuto non è necessaria ai fini della presente decisione: l'aiuto non è stato erogato e pertanto non deve essere recuperato.

- (156) Viene sottolineato inoltre che gli accordi sui terreni e sugli alloggi includono un aiuto illegale. L'aiuto incluso in entrambi gli accordi è stato concesso il 15 dicembre 2006 in violazione dell'obbligo di notifica preventiva sancito dal trattato. Alla luce della sentenza *CELFI/SI-DE* ⁽⁵⁵⁾, la notifica successiva dei due accordi e il riscontro della parziale compatibilità dell'aiuto incluso nell'accordo sui terreni fino all'importo consentito di 10,5 Mio EUR non eliminano il carattere illegale dell'aiuto. La Commissione richiede che le autorità spagnole competenti traggano tutte le conseguenze legali necessarie a partire dal carattere illegale dell'aiuto incluso negli accordi sui terreni e sugli alloggi.

- (157) L'aiuto concesso mediante l'accordo sui terreni è compatibile con il trattato ai sensi degli orientamenti del 1998 e della disciplina del 2002 fino all'importo consentito di 10,5 Mio EUR. La parte dell'aiuto concesso ai sensi dell'accordo sui terreni che potrebbe superare questo importo consentito è incompatibile con il trattato.

- (158) L'aiuto concesso mediante l'accordo sugli alloggi costituisce un aiuto al funzionamento ed è totalmente incompatibile con il trattato ai sensi del punto 4.15 degli orientamenti 1998.

- (159) Le conclusioni della presente decisione in merito all'esistenza di un aiuto nell'accordo sui terreni sono rilevanti per gli aiuti a finalità regionale del 2008 concessi allo stesso progetto di investimento dal governo basco. La Commissione osserva che i lavori relativi a questo progetto di investimento sono iniziati nel maggio 2007, quindi prima della domanda di aiuto a finalità regionale 2008.

- (160) I beneficiari dell'aiuto concesso mediante gli accordi sui terreni e sugli alloggi sono Habidite Technologies País Vasco S.A. e il gruppo AFER, entrambe parti contraenti negli accordi sui terreni e sugli alloggi e collegate ai sensi dell'articolo 3, paragrafo 2) e 3, paragrafo 3) dell'allegato alla raccomandazione della Commissione del 6 maggio 2003 relativa alla definizione delle microimprese, piccole e medie imprese ⁽⁵⁶⁾.

HA ADOTTATO LA PRESENTE DECISIONE:

Articolo 1

I due accordi notificati dal Regno di Spagna il 15 aprile 2009, conclusi il 15 dicembre 2006 tra la Diputación Foral de Vizkaia e BIZKAILUR S.A., da una parte, e Habidite Technologies País Vasco S.A. e il gruppo AFER, dall'altra, comprendono aiuti di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato.

⁽⁵⁵⁾ Cfr. la nota 34.

⁽⁵⁶⁾ GU L 124 del 20.5.2003, pag. 36.

Articolo 2

L'aiuto previsto dagli accordi notificati è illegale, in quanto è stato concesso in violazione dell'obbligo di notifica preventiva stabilito dall'articolo 108, paragrafo 3, del trattato.

Articolo 3

L'aiuto contenuto nell'accordo sui terreni consiste in quanto segue:

- (a) l'interesse previsto dalla Diputación e da BIZKAILUR per un prestito equivalente al totale dei costi effettivi sostenuti per l'acquisto del terreno, da rimborsare dopo un periodo di tolleranza di quattro anni in quattro rate annuali uguali del 25 % ciascuna, senza interessi. L'ESN di tale prestito privo di interessi sarebbe stato pari al 13,41 % dei costi effettivi sostenuti da BIZKAILUR per l'acquisto del terreno per questo progetto in base alla parte seconda, articolo 1, punto ii) dell'accordo sui terreni.
- (b) I costi effettivi totali che BIZKAILUR avrebbe sostenuto per l'adattamento ad uso industriale del terreno da acquistare per questo progetto, per un totale di almeno 101 430 m², in base a quanto stabilito nella parte seconda, articolo 1, punto iii) dell'accordo sui terreni.

Articolo 4

L'aiuto contenuto nell'accordo sugli alloggi consiste nel beneficio che sarebbe stato ricavato da Habidite e dal gruppo AFER dalla vendita delle 1 500 case ordinate dalla Diputación Foral di Bizkaia e BIZKAILUR S.A. ai sensi di tale accordo. Tale beneficio

consiste nella differenza tra il prezzo che Habidite ha ottenuto da BIZKAILUR ai sensi dell'articolo A, lettera e), di tale accordo e i costi sostenuti da Habidite per la costruzione delle 1 500 case.

Articolo 5

L'aiuto contenuto nell'accordo sui terreni è compatibile con il trattato ai sensi degli orientamenti in materia di aiuti di Stato a finalità regionale del 1998 e della disciplina multisettoriale degli aiuti regionali destinati ai grandi progetti d'investimento del 2002 fino all'importo consentito di 10,5 Mio EUR. Aiuti superiori a questo limite massimo sono incompatibili con il trattato.

Articolo 6

L'aiuto contenuto nell'accordo sugli alloggi è incompatibile con il trattato ai sensi del punto 4.15 degli orientamenti in materia di aiuti di Stato a finalità regionale del 1998 in quanto costituisce un aiuto al funzionamento.

Articolo 7

Il Regno di Spagna è destinatario della presente decisione.

Fatto a Bruxelles, il 27 giugno 2012

Per la Commissione
Joaquín ALMUNIA
Vicepresidente