

**DECISIONE (UE) 2016/1849 DELLA COMMISSIONE****del 4 luglio 2016****riguardante la misura SA.41613 — 2015/C [ex SA.33584 — 2013/C (ex 2011/NN)] cui i Paesi Bassi hanno dato esecuzione relativa alla squadra di calcio professionistica PSV di Eindhoven***[notificata con il numero C(2016) 4093]***(Il testo in lingua neerlandese è il solo facente fede)****(Testo rilevante ai fini del SEE)**

LA COMMISSIONE EUROPEA

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

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

dopo aver invitato gli interessati a presentare osservazioni ai sensi dell'articolo 108, paragrafo 2, del trattato <sup>(1)</sup> e tenuto conto di tali osservazioni,

considerando quanto segue:

**1. PROCEDIMENTO**

- (1) Nel maggio 2011, la Commissione ha appreso dalla stampa e tramite le segnalazioni ricevute da parte dei cittadini che il Comune di Eindhoven aveva intenzione di sostenere la squadra di calcio professionistica Philips Sport Vereniging (di seguito: «PSV») attraverso una transazione finanziaria. Nel 2010 e nel 2011 la Commissione ha ricevuto inoltre alcune denunce relative alle misure adottate a favore di altre società di calcio professionistico nei Paesi Bassi, ovvero: MVV di Maastricht, Willem II di Tilburg, Den Bosch di 'sHertogenbosch e NEC di Nijmegen. Il 26 e 28 luglio 2011, i Paesi Bassi hanno fornito alla Commissione informazioni sulla misura relativa al PSV.
- (2) Con una lettera datata 6 marzo 2013, la Commissione ha informato i Paesi Bassi di aver deciso di avviare un procedimento di cui all'articolo 108, paragrafo 2, del trattato in merito alle misure a favore di Willem II, NEC, MVV, PSV e FC Den Bosch.
- (3) La decisione della Commissione di avviare la procedura (di seguito: «la decisione di apertura») è stata pubblicata nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* <sup>(2)</sup>. La Commissione ha invitato pertanto gli interessati a presentare le loro osservazioni sulle misure in questione.
- (4) Per quanto riguarda la misura a favore del PSV, i Paesi Bassi hanno presentato le loro osservazioni tramite lettere datate 6 giugno e 12 novembre 2013, 12, 14 gennaio e 22 aprile 2016.
- (5) La Commissione ha ricevuto le osservazioni dalle seguenti parti interessate: dal Comune di Eindhoven (di seguito: «il Comune») in data 23 maggio 2013, 11 settembre 2013 e 26 settembre 2013 e dal PSV il 24 maggio del 2013. La Commissione le ha trasmesse ai Paesi Bassi, a cui è stata data la possibilità di controbattere. I Paesi Bassi hanno fornito le proprie osservazioni con lettera datata 12 novembre 2013.
- (6) Incontri con i rappresentanti dei Paesi Bassi hanno avuto luogo il 9 luglio 2013, il 25 febbraio 2015 e il 13 ottobre 2015.

<sup>(1)</sup> Decisione della Commissione nella causa SA.33584 (2013/C) (ex 2011/NN) — aiuto dei Paesi Bassi ad alcuni club professionistici di calcio olandesi nel 2008-2011 — Invito a presentare le osservazioni ai sensi dell'articolo 108, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (GU C 116 del 23.4.2013, pag. 19).

<sup>(2)</sup> Cfr. nota 1.

- (7) Il 17 luglio 2013 il Comune ha impugnato la decisione di apertura del 6 marzo 2013, presso il Tribunale <sup>(3)</sup>.
- (8) A seguito della decisione di apertura e in accordo con i Paesi Bassi, le indagini per i diversi club sono state condotte separatamente. L'inchiesta relativa al PSV è stata registrata con il numero SA.41613.

## 2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLA MISURA

### 2.1. La misura

- (9) La federazione nazionale di calcio Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond (di seguito: «KNVB») è l'organizzazione ombrello per il campionato di calcio professionistico e amatoriale. Il calcio professionistico nei Paesi Bassi è organizzato in un sistema a due livelli. Nella stagione 2014/2015 era composto da 38 squadre, di cui 18 giocavano nella massima serie (Eredivisie) e 20 nel campionato inferiore (Eerste Divisie).
- (10) Il PSV è stato fondato nel 1913 e gioca le sue partite in casa a Eindhoven. Nel 1999, le attività commerciali del PSV sono state raggruppate in una società a responsabilità limitata [*naamloze vennootschap*]. Tutte le azioni, tranne una, sono di proprietà della Fondazione PSV Calcio. La quota restante è di proprietà del club di calcio Eindhoven PSV. Il PSV gioca nella massima serie ed è stato costantemente in competizione per le prime posizioni in campionato, concludendo le stagioni 2014/2015 e 2015/2016 classificandosi ai primi posti nel massimo campionato. Il PSV partecipa regolarmente a tornei europei e ha vinto sia la Coppa dei Campioni (1987/1988) che la Coppa UEFA (1977/1978).
- (11) Il PSV possiede il proprio stadio di calcio, lo stadio Philips (di seguito: «lo stadio»). Fino al 2011, è stato anche proprietario del terreno dello stadio e del centro sportivo di allenamento *De Herdgang*. Nel 2011, il PSV si è trovato ad affrontare seri problemi di liquidità, per risolvere i quali si è rivolto al Comune, alla Philips e a molte altre società di Eindhoven, così come ad alcune banche. Alcune di queste aziende hanno effettivamente concordato di assegnare nuovi prestiti o di modificare quelli esistenti allo scopo di aiutare il PSV a superare quel periodo difficile.
- (12) Nello stesso periodo, il Comune e il PSV hanno negoziato una transazione di retrolocazione. In base all'accordo raggiunto, il Comune avrebbe acquistato il terreno dello stadio e il centro sportivo di allenamento per 48 385 000 EUR. Il terreno dello stadio era stato valutato 41 160 000 EUR. Per finanziare tale acquisto, il Comune ha contratto un prestito bancario a lungo termine per un importo simile a tasso fisso. Il terreno dello stadio è stato dunque reso disponibile al PSV attraverso una locazione a lungo termine (*erfpacht*) di 40 anni, che potrà essere prorogato qualora il PSV ne faccia richiesta. Il canone annuo di locazione ammonta a 2 463 030 EUR. Tale canone annuo di locazione comprende il canone di locazione per il terreno dello stadio (1 863 743 EUR), il terreno del centro sportivo (327 151 EUR) e un parcheggio (272 135 EUR). Il contratto prevede una clausola per cui il canone potrà essere rivisto dopo 20 anni.
- (13) I Paesi Bassi non hanno informato la Commissione, ai sensi dell'articolo 108, paragrafo 3, del trattato, sulla propria intenzione di sottoscrivere tale contratto di retrolocazione.

### 2.2. Motivi per avviare il procedimento

- (14) Nella decisione di apertura, la Commissione ha stabilito che le misure di aiuto ai club di calcio professionistico sono suscettibili di falsare la competizione e incidere sugli scambi tra gli Stati membri ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato. La Commissione ha inoltre messo in dubbio l'adeguatezza della determinazione del prezzo di vendita per il terreno dello stadio e il canone di locazione del terreno. Si è giunti alla conclusione preliminare che il Comune aveva garantito un vantaggio selettivo al PSV con l'utilizzo di risorse statali e aveva, pertanto, fornito aiuti a favore della squadra di calcio.
- (15) In particolare, in riferimento all'affidabilità dei Paesi Bassi in merito alla comunicazione alla Commissione relativa agli elementi di aiuto per la vendita di terreni da parte di un ente pubblico <sup>(4)</sup> (di seguito: «comunicazione sulla vendita di terreni»), la Commissione ha ribadito che le indicazioni fornite da tale comunicazione, come affermato nella sua introduzione, riguardavano soltanto la vendita di terreni e fabbricati di proprietà pubblica. Essa non riguarda l'acquisizione pubblica di terreni e fabbricati o la locazione o l'affitto di terreni e fabbricati da parte delle autorità pubbliche. Tali operazioni possono anche includere elementi di aiuti dello Stato.

<sup>(3)</sup> Causa T-370/13 *Gemeente Eindhoven v Commissione*.

<sup>(4)</sup> GU C 209 del 10.7.1997, pag. 3.

- (16) Per quanto riguarda le consulenze esterne alle quali il Comune si è affidato, la Commissione ha sollevato dei dubbi sulla validità dell'uso da parte degli esperti, ai fini della valutazione, del prezzo del terreno ad uso misto al posto del prezzo del terreno per uno stadio per i loro calcoli. Inoltre, la Commissione dubitava che i margini di profitto e di rischio utilizzati per il calcolo del valore del terreno per lo sviluppo futuro alla scadenza del lungo contratto di locazione fossero realistici.
- (17) La Commissione in quella fase non era convinta che il Comune avesse avuto l'intenzione di garantire che la transazione fosse conforme al principio dell'investitore operante in economia di mercato (di seguito: «MEIP»). Piuttosto, esso aveva tentato di evitare di andare in perdita; in altre parole, erano state introdotte delle tutele per rendere le operazioni neutrali rispetto al suo bilancio. Tutto ciò non sarebbe stato accettabile per un tipico investitore operante in economia di mercato, anche se si fosse basato su competenze esterne per la valutazione dei terreni e la determinazione del canone di locazione.

### 3. COMMENTI DAI PAESI BASSI

- (18) I Paesi Bassi ritengono che l'operazione non costituisca un aiuto di Stato per i seguenti motivi: a) il valore del terreno e il canone annuo di locazione sono stati stimati da esperti esterni in linea con la comunicazione sulla vendita di terreni. Tale comunicazione fornirebbe il quadro rilevante per valutare l'eventuale presenza di aiuti di Stato nella transazione; b) con la locazione a lungo termine il PSV pagherà al Comune un canone che è superiore all'importo delle rate che il Comune paga alla banca e ciò garantisce che l'operazione non è solo finanziariamente neutra per il comune; c) il PSV fornirà una garanzia per i pagamenti coperti dalla vendita di abbonamenti; d) se il PSV va in bancarotta, il terreno e lo stadio diventeranno di proprietà del Comune; e) l'importo del canone sarà riesaminato dopo 20 anni sulla base di un nuovo rapporto di valutazione.
- (19) Dal punto di vista dei Paesi Bassi, con l'acquisto del terreno dove è sito lo stadio, il Comune ha agito secondo le condizioni di mercato, in conformità al principio dell'investitore in economia di mercato e del principio del creditore in economia di mercato. I Paesi Bassi hanno chiesto una valutazione indipendente del terreno per determinare il prezzo della transazione sulla base del valore di mercato del terreno.
- (20) Per quanto riguarda la valutazione del terreno come terreno per uso misto, i Paesi Bassi osservano che qualsiasi valutazione nel contesto del confronto tra il comportamento degli investitori pubblici e privati deve essere fatta con riferimento al comportamento che un investitore privato avrebbe avuto al momento dell'operazione in questione, tenuto conto delle informazioni disponibili e degli sviluppi prevedibili in quel momento. Pertanto, l'esperto è stato incaricato di determinare il valore che la proprietà ha allo stato attuale, in caso di vendita all'offerta apparentemente migliore, in esito ad una gara ben organizzata aperta al mercato e tenendo conto del potenziale di sviluppo del terreno.
- (21) Di conseguenza, i Paesi Bassi fanno riferimento alla relazione di valutazione indipendente che rileva che la valutazione deve prendere in considerazione possibili sviluppi futuri realistici e prevedibili che interessano il terreno. La relazione considera il possibile sviluppo del sito dello stadio e osserva che, in caso di scomparsa dello stadio, l'uso più probabile sarebbe una zona ad uso misto con edifici residenziali e uffici. Sarebbe opportuno basare la valutazione su questa prospettiva, anche se un tale sviluppo potrebbe non verificarsi per decenni. I Paesi Bassi e la relazione di valutazione sottolineano che questa ipotesi è realistica, in particolare, perché il terreno è situato nel centro della città. Per i lotti situati in centro, il potenziale di sviluppo progressivo del valore è superiore rispetto a quelli situati in periferia. Nel caso in oggetto, il Comune, inoltre, si trova in una posizione conveniente poiché esso stesso decide sulla pianificazione urbana e pertanto anche sul potenziale uso futuro dello stadio.
- (22) Secondo i Paesi Bassi, il presunto uso del terreno con potenziale/possibile utilizzo misto residenziale/uffici è nella logica dello sviluppo urbano del recente passato della zona in cui si trova lo stadio e delle sue prospettive. Le immediate vicinanze al terreno si sono evolute passando da una zona prevalentemente industriale a una zona mista residenziale con uffici, nel centro della città. Il Comune ha un proprio interesse nella zona dello stadio perché l'acquisto di terreno strategico fa parte del suo piano di sviluppo urbano, come indicato nel suo «Interimstructuurvisie 2009». Tale documento illustra il programma di riqualificazione delle aree industriali dismesse in aree urbane centrali con un insieme di abitazioni, attività ricreative, negozi e uffici. In tale questa strategia rientra l'acquisizione tempestiva di terreni strategici come parte di una strategia di investimento a lungo termine per realizzare il programma. All'interno di questa logica e poiché non è possibile realizzare contemporaneamente tutti i singoli progetti il Comune vuole anche combinare l'acquisto di terreni (per bloccarlo) con locazioni a lungo termine. L'accordo dello stadio si pone all'interno di tale strategia. Il Comune, avendone assunto la proprietà, si è reso conto che ciò gli ha offerto una gradita opportunità utile ai suoi interessi. Contemporaneamente ciò avrebbe assicurato un sicuro afflusso di entrate, grazie all'acquisizione del terreno per l'intera durata della locazione.
- (23) Pertanto, il rapporto di valutazione ritiene che, facendo riferimento a uno standard generalmente accettato secondo il quale la base per determinare il valore del terreno corrisponde alla valutazione più alta e all'utilizzo migliore dell'area e il prezzo si dovrebbe basare su un terreno ad uso misto. Inoltre il rapporto di valutazione include sia i costi previsti per la demolizione degli edifici esistenti e lo sviluppo della zona, sia la spesa prevista

per la costruzione di appartamenti e uffici. La valutazione confronta il valore possibile degli uffici e degli appartamenti facendo riferimento agli sviluppi recenti delle zone limitrofe. Come mitigazione del rischio aggiuntiva, il valutatore assume un indice di superficie di solo l'80 % rispetto a progetti simili.

- (24) Per la determinazione dell'importo annuo del canone, la valutazione del terreno si basa sul valore presunto del terreno dello stadio e del centro di allenamento (del valore complessivo di 48 385 000 EUR) oltre al parcheggio, che era già di proprietà del Comune (del valore di 6 010 000 EUR). Essa utilizza, come riferimento, il tasso di interesse per i titoli di Stato dei Paesi Bassi a lungo termine nel 2011, pari al 3,54 %. A questo si aggiunge un premio dell'1,5 % a fronte del rischio di diminuzione del valore del terreno e/o di mancato pagamento. Il canone è pertanto determinato in modo tale che al Comune venga garantito un rendimento del 5,04 %.
- (25) La valutazione dell'esperto esterno ipotizza un aumento del valore del terreno nel corso dei 40 anni dell'1,7 %, in linea con l'inflazione media annua prevista. Su questa base, la valutazione ritiene opportuno che il PSV paghi un canone annuo di 2 463 030 EUR. I Paesi Bassi affermano che tale importo è in linea con i canoni pagati altrove nel paese da società di calcio professionistiche per l'affitto dello stadio e pertanto conforme alle condizioni di mercato. Per quanto riguarda l'ipotizzato aumento del valore del terreno dell'1,7 %, lo studio tuttavia prevede, dopo 20 anni, una riduzione del valore cumulato dei terreni del 22,5 %, come margine di sicurezza, e determina il canone della locazione annuale stimato a partire dall'anno 21 su tale base. Dato il margine di sicurezza del 22,5 %, il tasso di apprezzamento effettivo utilizzato nella valutazione ammonta all'1,01 % per l'intero quarantennio (0,4 % per i primi 20 anni).
- (26) La relazione riconosce che un contratto di locazione a lungo termine, oltre i 15 anni, può includere alcuni rischi. Dal punto di vista di un investitore, il lungo periodo durante il quale non è ancora possibile realizzare il valore di un immobile situato in una zona ad uso misto è, tuttavia, compensato dal tasso del canone di locazione, che è basato già sul valore presunto di un lotto di terreno ad uso misto, che sarà completamente rivisto dopo 20 anni, sulla base di un nuovo rapporto di valutazione che riguarderà il valore del terreno e rendimento adeguato su tale valore. Il contratto di locazione garantisce reddito durante l'intera durata del contratto e permette di sfruttare le potenzialità del terreno.
- (27) I rischi per il Comune sarebbero limitati anche da altri fattori. Per quanto riguarda il rischio associato alla destinazione del terreno, la valutazione considera che le aree intorno allo stadio sono già state convertite da uso industriale a uso misto. In un caso, il cambio di destinazione è stato ottenuto dall'investitore entro otto settimane. Pertanto, gli esperti che hanno stilato la valutazione hanno considerato questa ipotesi come realistica. Essi non hanno tenuto conto del potere del Comune di influenzare il processo di pianificazione, ma hanno considerato lo sviluppo delle aree circostanti e la prassi amministrativa di concedere permessi e riclassificazioni a investitori privati. Le leggi di pianificazione urbanistica consentono una riassegnazione flessibile. Per ridurre ulteriormente i rischi nel calcolo, il rapporto di valutazione ha assunto una densità di costruzione inferiore a quella dei lotti vicini.
- (28) Sebbene la destinazione d'uso dello stadio corrisponda all'utilizzo attuale, ciò non costituirebbe un rischio elevato. L'attuale destinazione prevede l'utilizzo come stadio e un utilizzo commerciale. Questa destinazione, se mantenuta, può comportare un valore del terreno soltanto leggermente più basso. Secondo i Paesi Bassi, tale destinazione consentirebbe l'uso commerciale dei locali e lo sviluppo di attività commerciali redditizie. Il perito indipendente ha rilevato che l'uso misto rappresenta una scelta adeguata per la valutazione. Tale scelta non è stata suggerita dal Comune.
- (29) Il contratto di locazione a lungo termine prevede che, qualora il PSV non riesca a pagare il canone di locazione o fallisca, il terreno e lo stadio saranno a completa disposizione del Comune, che potrà svilupparne le potenzialità. Gli edifici sul terreno diventeranno di proprietà del Comune. Come indicato in precedenza, il prezzo della transazione di 48 385 000 EUR tiene già conto dei costi previsti sia per la demolizione che per lo sviluppo e la somma del canone di locazione sarà rivalutata completamente dopo 20 anni. Inoltre, il PSV ha impegnato i proventi dei suoi abbonamenti per garantire il pagamento del canone e ha consegnato un acconto pari a due anni di rendita fondiaria (per un periodo iniziale di dieci anni).
- (30) Al termine del contratto di locazione, il Comune non solo avrà recuperato gli interessi, ma risulterà ancora essere il proprietario del terreno dello stadio, il cui valore sarà presumibilmente superiore a quello attuale, e potrà scegliere tra diverse possibilità di utilizzo. Gli edifici sul terreno saranno inoltre a disposizione del Comune, senza alcun rimborso per il PSV.

#### 4. OSSERVAZIONI DELLE PARTI INTERESSATE

- (31) Conformemente alla procedura, il Comune e il PSV hanno presentato le proprie osservazioni, che erano identiche alle osservazioni dei Paesi Bassi. Inoltre, il Comune ha descritto il procedimento che ha portato alla decisione di

acquistare il terreno dello stadio e le motivazioni che lo hanno guidato. Secondo il Comune, nel gennaio 2011 hanno cominciato ad essere adottate le delibere riguardanti le trattative di accordo di vendita e retrolocazione con il PSV. L'obiettivo di fondo era quello di aiutare il PSV con un'operazione di bilancio neutra, che il club non avrebbe potuto ottenere a condizioni di mercato e che non gli avrebbe conferito un vantaggio finanziario.

- (32) A tale fine e con questo obiettivo in mente, il Comune ha chiesto alla società indipendente di valutazione Troostwijk Taxaties B.V. (di seguito: «Troostwijk») di determinare il prezzo di mercato per il terreno in questione e di stabilire un importo adeguato per il contratto di locazione annuale. Nel marzo 2011, Troostwijk ha consegnato la valutazione del terreno dello stadio e degli altri appezzamenti di terreno che il PSV voleva vendere al Comune. È stato determinato come prezzo di mercato per il terreno dello stadio, in base allo stato dell'epoca e in considerazione delle sue prospettive di sviluppo, un prezzo pari a 41 160 000 EUR. La metodologia della determinazione del valore del terreno e del canone di locazione è stata approvata da una società di revisione esterna che lavora per il Comune. Il canone di locazione sarebbe stato superiore all'interesse che il Comune deve pagare per il prestito necessario per finanziare l'acquisto del terreno.
- (33) A seguito della ricezione della richiesta di informazioni da parte della Commissione sulla transazione programmata nel maggio 2011, il Comune ha garantito con particolare enfasi che il provvedimento rispetta le condizioni di mercato e che non avrebbe inciso sul suo bilancio. Il Comune ha sottolineato che l'acquisizione del terreno è interessante per questo motivo e anche perché si inserisce nella strategia di sviluppo e acquisto di terreni. Il Comune sarebbe mosso da un interesse proprio all'acquisto del terreno, al quale potrebbe assegnare un valore superiore rispetto ad altri possibili investitori.

#### 5. VALUTAZIONE DELLA MISURA — PRESENZA DI UN AIUTO DI STATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 107, PARAGRAFO 1, DEL TRATTATO

- (34) Secondo l'articolo 107, paragrafo 1, del trattato, gli aiuti di Stato sono gli aiuti concessi da uno Stato membro o mediante risorse statali, sotto qualsiasi forma, che falsa o minaccia di falsare la concorrenza, favorendo talune imprese o talune produzioni e incidendo in tal modo sugli scambi tra gli Stati membri. Le condizioni di cui all'articolo 107, paragrafo 1, del trattato sono cumulative e pertanto per classificare una misura come aiuto di Stato devono essere soddisfatte tutte le condizioni.

##### 5.1. Risorse statali e imputabilità allo Stato

- (35) La misura di acquistare il terreno dello stadio e il centro di allenamento *De Herdgang* per un importo pari a 48 385 000 EUR e, successivamente, di retrolocarlo al PSV con un contratto a lungo termine è stata decisa dal Comune. Questa misura presuppone l'utilizzo del bilancio del Comune e, quindi, l'uso di risorse statali. Pertanto è imputabile allo Stato.

##### 5.2. Possibili conseguenze degli aiuti sugli scambi e sulla concorrenza

- (36) I Paesi Bassi hanno messo in dubbio l'impatto di un possibile aiuto sul mercato interno per i club che non giocano a calcio a livello europeo. Tuttavia, i club di calcio professionistico sono considerati imprese e sono soggetti al controllo degli aiuti di Stato. Il calcio è un'attività professionale lucrativa e offre servizi remunerati e elevato il livello di professionalità e il suo impatto economico sono elevati <sup>(5)</sup>.
- (37) Le società di calcio professionistico esercitano attività economiche in diversi mercati, oltre a partecipare a competizioni di calcio, che hanno una dimensione internazionale, come ad esempio il mercato della cessione di giocatori professionisti, la pubblicità, le sponsorizzazioni, il merchandising o la copertura dei media. Gli aiuti a un club di calcio professionistico rafforzano la sua posizione su ciascuno di tali mercati, molti dei quali coprono più Stati membri. Pertanto, se le risorse statali sono utilizzate per fornire un vantaggio selettivo a un club di calcio professionistico, a prescindere dal campionato in cui gioca, tali aiuti rischiano potenzialmente di falsare la concorrenza e incidere sugli scambi tra gli Stati membri ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato <sup>(6)</sup>.

<sup>(5)</sup> Causa C-325/08 *Olympique Lyonnais* ECLI:EU:C:2010:143, punti 27 e 28; Causa C-519/04 P *Meca-Medina and Majcen v Commissione* ECLI:EU:C:2006:492, punto 22; Causa C-415/93 *Bosman* ECLI:EU:C:1995:463, punto 73.

<sup>(6)</sup> Decisioni della Commissione per quanto riguarda la Germania del 20 marzo 2013 sulla Multifunktionsarena der Stadt Erfurt [caso SA.35135 (2012/N)], punto 12, e sulla Multifunktionsarena der Stadt Jena [caso SA.35440 (2012/N)], GU C 140 del 18.5.2013, pag. 1, e del 2 ottobre 2013 sul Fußballstadion Chemnitz [caso SA.36105 (2013/N)], GU C 50 del 21.2.2014, pag. 1, punti 12-14; decisioni della Commissione per quanto riguarda la Spagna del 18 dicembre 2013 sul possibile aiuto di Stato a quattro club spagnoli professionistici di calcio [caso SA.29769 (2013/C)], punto 28, Real Madrid CF [caso SA.33754 (2013/C)], punto 20, e i presunti aiuti a favore di tre club di calcio Valencia [caso SA.36387 (2013/C)], paragrafo 16, pubblicati nella GU C 69 del 7.3.2014, pag. 99.

### 5.3. Vantaggio selettivo

- (38) Per costituire un aiuto di Stato, una misura deve conferire un vantaggio economico all'impresa beneficiaria che non avrebbe ottenuto in condizioni normali di mercato. L'acquisizione del terreno da parte del PSV e il successivo contratto di locazione costituirebbero un vantaggio se i termini fossero più vantaggiosi per il PSV rispetto a quanto giustificato dalle condizioni di mercato.
- (39) Gli interessi tipici per l'investitore/locatore in una vendita commerciale e l'operazione di retrolocazione sono rappresentati da un adeguato rendimento sugli investimenti sotto forma di affitto durante l'intera durata del contratto e dalla proprietà di un bene già occupato da un locatario affidabile. L'investitore/locatore risulterà in possesso di un bene in locazione completa a lungo termine che genera un flusso di reddito costante.

#### 5.3.1. Applicazione della comunicazione sulla vendita di terreni

- (40) Per la valutazione i Paesi Bassi fanno riferimento alla comunicazione sulla vendita di terreni. Secondo tale comunicazione, la vendita di terreni e fabbricati da parte di un'autorità pubblica non costituisce un aiuto, in primo luogo, se l'autorità pubblica accetta la proposta migliore o unica nel quadro di una procedura di gara non soggetta a condizioni e, in secondo luogo, se in mancanza di tale procedura di offerta il prezzo di vendita è fissato ad un valore almeno pari al valore stabilito da una perizia indipendente.
- (41) La Commissione ribadisce che le indicazioni fornite nella, come affermato nell'introduzione, riguardano soltanto le vendite di terreni e fabbricati di proprietà pubblica e non riguarda l'acquisizione pubblica di terreni e fabbricati o la locazione o l'affitto di terreni e fabbricati da parte delle autorità pubbliche. Tali operazioni possono anche includere elementi di aiuto dello Stato. Inoltre, nel caso in esame, la determinazione del valore del terreno non è di per sé sufficiente. L'operazione di vendita e retrolocazione contiene inoltre un canone. È necessario stabilire la conformità di questo canone ai prezzi del mercato.
- (42) In ogni caso, i meccanismi di cui alla comunicazione sulla vendita di terreni sono solo strumenti per stabilire se lo Stato ha agito come un investitore operante in economia di mercato e sono quindi esempi specifici che servono per l'applicazione del test MEIP alla compravendita di terreni tra soggetti pubblici e privati (7).

#### 5.3.2. Rispetto del principio dell'investitore in economia di mercato

- (43) La Commissione deve pertanto valutare se un investitore privato avrebbe compiuto le operazioni in questione alle stesse condizioni. L'atteggiamento dell'ipotetico investitore privato è quello di un investitore avveduto il cui obiettivo di ottenere il rendimento normale previsto è attenuato dalla cautela circa il livello di rischio accettabile per un dato tasso di rendimento. Il MEIP non sarebbe stato rispettato se il prezzo del terreno fosse stato fissato a un livello superiore del prezzo di mercato e il canone per il contratto di locazione a un livello inferiore.
- (44) I Paesi Bassi e il Comune sostengono che il Comune abbia agito sulla base di una valutazione (ex ante) di esperti indipendenti e, pertanto, in conformità al MEIP. L'operazione è stata effettuata sulla base del valore di mercato del terreno e, pertanto, non ha fornito nessun vantaggio al PSV.
- (45) La Commissione ritiene che il rispetto delle condizioni di mercato possa essere determinato in linea di principio tramite la valutazione di un esperto esterno.
- (46) Per quanto riguarda la conformità al mercato dei risultati della valutazione del perito esterno a cui il Comune si è affidato, ai Paesi Bassi è stato richiesto nella decisione di apertura di giustificare il motivo per cui gli esperti hanno utilizzato, per i loro calcoli, il prezzo dei terreni per uso misto invece che il prezzo dei terreni destinati ad ospitare uno stadio. La Commissione ha inoltre voluto verificare la giustificazione dei margini di profitto e di rischio che vengono utilizzati per il calcolo del valore del terreno in un'ottica di sviluppo futuro alla scadenza del lungo periodo di locazione.
- (47) Sulla base delle informazioni fornite dai Paesi Bassi e dal Comune, la Commissione osserva che l'acquisizione del terreno da parte del Comune è stata preceduta da una valutazione del terreno effettuata da Troostwijk, una società indipendente di valutazione dei terreni. Quando, nel gennaio 2011, hanno cominciato ad essere adottate le delibere riguardanti le trattative di accordo di vendita e retrolocazione con il PSV, l'obiettivo di fondo era quello di aiutare il PSV con un'operazione di bilancio neutra, che il club non avrebbe potuto ottenere

(7) Secondo il test MEIP, nessun aiuto di Stato sarebbe coinvolto nel caso in cui, in circostanze analoghe, un investitore privato, operante in normali condizioni di mercato in un'economia di mercato, avrebbe potuto essere indotto a fornire al beneficiario le misure in questione.

a condizioni di mercato e che non gli avrebbe conferito un vantaggio finanziario. Pertanto, il Comune ha chiesto a Troostwijk di stabilire il prezzo di mercato per il terreno in questione e la quota di mercato compatibile per il canone annuale di locazione.

- (48) Le ipotesi alla base della valutazione sembrano essere state ragionevoli. Nella sua relazione di valutazione del marzo 2011, Troostwijk ha valutato il prezzo di mercato relativo al terreno dello stadio sulla base della sua condizione del momento e in considerazione delle sue prospettive di sviluppo, e ha determinato un prezzo pari a 41 160 000 EUR. La metodologia per la determinazione del valore del terreno e del canone di locazione è stata approvata dalla società di revisione esterna che lavora per il Comune.
- (49) Il rapporto di valutazione redatto da Troostwijk prende in considerazione possibili sviluppi futuri realistici e prevedibili riguardanti il terreno. La relazione considera il possibile sviluppo del sito dello stadio e osserva che, in caso di scomparsa dello stadio, l'uso più probabile sarebbe una zona ad uso misto con edifici residenziali e uffici. La valutazione sottolinea che questa ipotesi è realistica, in particolare, perché il terreno è situato nel centro della città. Per i lotti situati in centro il potenziale di sviluppo progressivo del valore è superiore rispetto a quelli situati in periferia. Il rapporto di valutazione si riferisce anche a uno standard di valutazione generale, secondo il quale la base per determinare il valore del terreno, corrisponde alla valutazione più alta e all'utilizzo migliore dell'area.
- (50) L'utilizzo futuro descritto dai Paesi Bassi è inoltre compatibile con la strategia di sviluppo urbano a lungo termine del Comune per l'intera area in cui lo stadio si trova, descritta al considerando 22. Come afferma il Comune, la probabilità di ottenere il cambio di destinazione d'uso del terreno sarebbe molto alta per qualsiasi proprietario del terreno in questione.
- (51) In ogni caso, secondo i Paesi Bassi, l'attuale destinazione del terreno per lo stadio e per uso commerciale ha anche un notevole potenziale economico.
- (52) Si può pertanto concludere che è accettabile che la perizia valuti il terreno sulla base di uso misto. La Commissione ha già ammesso che un Comune possa basare la valutazione dei terreni sulla prospettiva a lungo termine di sviluppo del valore di un terreno in una zona che potrebbe essere soggetta a rivalutazione in linea con una strategia di pianificazione aziendale <sup>(8)</sup>.
- (53) Il PSV pagherà al Comune il canone della locazione a lungo termine determinato dalla società di valutazione indipendente e calcolato sulla base del prezzo ipotizzato per il terreno, in vista del suo successivo probabile utilizzo per appartamenti e uffici, facendo riferimento al tasso di interesse del 2011 dei titoli di stato a lungo termine, più un premio di rischio dell'1,5 %.
- (54) Così, il canone riflette già il prezzo stimato per il terreno considerando una destinazione diversa dall'uso sportivo ed è quindi più alto di un canone calcolato sulla base dell'uso attuale dei terreni.
- (55) La relazione riconosce che un contratto di locazione a lungo termine di più di 15 anni può comportare alcuni rischi in termini di fluttuazione del valore del terreno. Tali rischi sono, però, limitati da diversi fattori, che saranno discussi ulteriormente nei considerando da 56 a 59.
- (56) Le ipotesi della relazione di valutazione possono essere considerate prudenti. La relazione determina il presumibile valore previsto degli uffici e degli appartamenti alla luce dei recenti sviluppi delle zone limitrofe e inserisce come mitigazione del rischio aggiuntiva sul possibile prezzo di vendita degli appartamenti un coefficiente d'edificazione pari solo all'80 % rispetto a progetti simili.
- (57) Per quanto riguarda l'aumento del valore del terreno ipotizzato dell'1,7 %, considerato come il tasso di inflazione ipotizzato, la valutazione include un meccanismo di correzione: a partire dal 20° anno del contratto è prevista come margine di sicurezza una detrazione dal valore accumulato del terreno del 22,5 %. Combinando entrambe le ipotesi, l'aumento previsto è stimato pari all'1,01 % all'anno per il quarantennio del contratto e dello 0,4 % all'anno per i primi 20 anni. Appare così ragionevole l'ipotesi iniziale dell'1,7 % in combinazione con il margine di sicurezza, dato che l'attività in questione è un terreno dal quale ci si può aspettare che mantenga o aumenti il proprio e che si trova in centro città (anche se è attualmente classificato per uso commerciale, il tasso del canone è già basato sul valore presunto di un terreno ad uso misto). Inoltre, il tasso di inflazione del 2011 per i Paesi Bassi è stato del 2,3 % <sup>(9)</sup>, a fronte di un obiettivo di inflazione della BCE del 2 %. Entrambi questi valori sono significativamente al di sopra dei tassi di crescita previsti per il valore che il perito ha utilizzato.

<sup>(8)</sup> Decisione 2011/529/UE della Commissione del 20 aprile 2011 sulla misura C-37/04 (ex NN 51/04), applicata dalla Finlandia per Componenta Oyj (GU L 230 del 7.9.2011, pag. 69), considerando da 68 a 74.

<sup>(9)</sup> <http://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG/countries/NL?display=graph>.

- (58) Oltre a queste garanzie, per quanto riguarda il canone, il contratto di locazione negoziato da parte del Comune contiene altre disposizioni per coprire i rischi possibili, in particolare il rischio di default per il PSV. La squadra di calcio fornirà la garanzia per i pagamenti del canone di locazione con i proventi della vendita degli abbonamenti. Il PSV ha anche fornito una cauzione di 5 milioni di EUR corrispondenti a circa due anni di affitto, che è stata trattenuta dal prezzo di acquisto e sarà custodita dal notaio per dieci anni.
- (59) Le parti hanno convenuto che l'importo del canone può essere completamente rivisto dopo 20 anni, su richiesta di una delle parti. La revisione si baserà su un nuovo rapporto di valutazione. Il nuovo canone di locazione del terreno sarà determinato in base al valore del terreno in quel momento associato ad un adeguato rendimento dei titoli di Stato e a un premio di rischio. Come ulteriore garanzia per il Comune, le parti hanno convenuto che i diritti d'uso del terreno e dello stadio sarebbero andati al Comune qualora il PSV non fosse riuscito a onorare i suoi pagamenti del canone o se fosse fallito. Questa clausola costituisce una deviazione dalla conseguenza standard del diritto civile neerlandese, secondo la quale un diritto di locazione entra a far parte del patrimonio fallimentare e quindi sfugge al controllo del proprietario del terreno. Nel presente caso, al termine della locazione, il Comune rimarrà il proprietario del terreno e controllerà il suo uso.
- (60) Mentre le ipotesi contenute nella relazione di valutazione sembrano essere ragionevoli, come indicato ai considerando da 48 a 57, un confronto con le altre operazioni commerciali resta difficile dal momento che i contratti di locazione presentati dai Paesi Bassi come riferimento riguardano settori diversi (come il settore immobiliare di Amsterdam). Pertanto, nel valutare se la transazione in oggetto è compatibile con il MEIP, la Commissione ha verificato se una diversa transazione commerciale — basata su un'operazione di prestito da Eindhoven al PSV, con il terreno come garanzia — sarebbe potuta servire come valore di riferimento.
- (61) La Commissione, considerate le differenze tra vendita, retrolocazione e prestito, osserva che il canone di locazione a carico del PSV è superiore al tasso di mercato di prestiti analoghi. La differenza più significativa è relativa al fatto che se il PSV dovesse fallire dopo l'ottenimento del prestito da parte del Comune, il Comune recupererebbe nella migliore delle ipotesi l'importo figurativo del prestito anche se non sarebbe in grado di beneficiare di un eventuale aumento del valore del terreno al di là del valore figurativo del prestito. Secondo l'accordo di vendita e retrolocazione, il Comune diventa proprietario del terreno all'inizio del contratto di locazione e godrà dei pieni diritti di proprietà in caso di inadempienza. Il Comune ha messo l'accento su questo aspetto al momento della decisione sulla misura, considerato soprattutto che l'utilizzo completo garantito del terreno, dopo un eventuale fallimento del PSV rappresenta una deviazione, che favorisce il Comune, rispetto alle disposizioni generali del diritto neerlandese (cfr. considerando 59). Sarà dunque il Comune a trarre beneficio da eventuali aumenti del valore del terreno (dopo aver fissato i termini del prestito).
- (62) Perciò, ci si aspetterebbe che una transazione di vendita e retrolocazione abbia a priori un rendimento atteso inferiore rispetto a un prestito. Il tasso di rendimento di un prestito con garanzia collaterale di alta qualità data ad una società con un rating simile a quello della squadra di calcio del PSV costituirebbe quindi un limite superiore per il prezzo di riferimento.
- (63) In assenza di valori indicativi di mercato affidabili<sup>(10)</sup>, il tasso di riferimento di mercato per lo scenario alternativo di un prestito al PSV dovrebbe essere stabilito sulla base della comunicazione della Commissione relativa alla revisione del metodo di fissazione dei tassi di riferimento e di attualizzazione<sup>(11)</sup>. Tale calcolo andrà fatto, per essere prudenti, tenendo conto del fatto che nel 2011 il PSV era caratterizzato da una scarsa affidabilità creditizia e supponendo un'alta collateralizzazione per il prestito (cioè il terreno). Il tasso di riferimento risultante sarebbe pari al 6,05 %.
- (64) Un investitore che concede un prestito si aspetta quindi un rendimento superiore dell'1,01 % per quanto riguarda la transazione di vendita e retrolocazione. Tuttavia, il Comune continua a comportarsi come un investitore operante in economia di mercato se l'investitore è disposto a rinunciare ad un rendimento dell'1,01 % in cambio di un possibile aumento del valore dei terreni (cfr. considerando 61). Sulla base delle caratteristiche dell'operazione, il potenziale di rialzo è pari ad almeno l'1,01 % e il rendimento atteso da parte del Comune nell'operazione di vendita e retrolocazione appare quindi in linea con i benchmark di mercato.
- (65) Pertanto, sembra che l'operazione di vendita e retrolocazione non comporti un vantaggio indebito al PSV e fornisca al Comune una redditività che rientra nel MEIP.
- (66) Infine, va notato che il canone di locazione annuo, secondo i Paesi Bassi, è paragonabile all'affitto pagato altrove nel paese da parte delle società di calcio professionistiche per l'affitto dello stadio. Sebbene ogni confronto di questo tipo resti difficile a causa dei luoghi diversi, è opportuno sottolineare che gli altri club pagano il canone annuo non solo per il terreno su cui sorge lo stadio, ma anche per l'intero complesso. A differenza, il PSV è proprietario dello stadio, sostiene i costi del suo funzionamento e manutenzione e paga in aggiunta un canone di locazione per il terreno su cui si trova lo stadio stesso.

<sup>(10)</sup> In questo caso, non ci sono stati dati sufficienti per costruire un proxy di mercato per il tasso di riferimento.

<sup>(11)</sup> GUC 14 del 19.1.2008, pag. 6.

## 6. CONCLUSIONE

- (67) La Commissione ha pertanto concluso che i dubbi espressi nella decisione di apertura sono stati sufficientemente dissipati. Il Comune, quando ha comprato il terreno dello stadio e lo ha affittato di nuovo al PSV, si è comportato come avrebbe fatto un ipotetico investitore privato in una situazione analoga. Pertanto, l'operazione non comporta un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato,

HA ADOTTATO LA PRESENTE DECISIONE:

### *Articolo 1*

La misura cui i Paesi Bassi hanno dato esecuzione a favore della squadra di calcio PSV di Eindhoven non costituisce aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea.

### *Articolo 2*

Il Regno dei Paesi Bassi è destinatario di questa decisione.

Fatto a Bruxelles, il 4 luglio 2016

*Per la Commissione*  
Margrethe VESTAGER  
*Membro della Commissione*

---