

DEĊIŻJONI TAL-KUMMISSJONI

tat-23 ta' Jannar 2013

dwar l-ghajnuna mill-Istat SA.24123 (2012/C) (eks 2011/NN) implimentata mill-Pajjiżi l-Baxxi Allegat bejgh ta' art bi prezz orhos mill-valur tas-suq mill-Muniċipalità ta' Leidschendam-Voorburg

(notifikata bid-dokument C(2013) 87)

(Il-verżjoni bl-Olandiż biss hija awtentika)

(Test b'relevanza ghaż-ŻEE)

(2013/247/UE)

IL-KUMMISSJONI EWROPEA,

Wara li kkunsidrat it-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea, u b'mod partikolari l-ewwel subparagrafu tal-Artikolu 108(2) tiegħu,

Wara li kkunsidrat il-Ftehim dwar iż-Żona Ekonomika Ewropea, u b'mod partikolari l-Artikolu 62(1)(a) tiegħu,

Wara li talbet lill-partijiet interessati biex jissottomettu l-kummenti tagħhom skont id-dispożizzjonijiet imsemmija hawn fuq ⁽¹⁾ u wara li kkunsidrat il-kummenti tagħhom,

Billi:

1. PROĊEDURA

(1) B'ittra tal-10 ta' Settembru 2007, Stichting Behoud Damplein Leidschendam (minn hawn 'il quddiem "Stichting"), fondazzjoni stabbilita fl-2006 biex tiddefendi l-interessi ta' residenti li jinsabu fil-viċinanza ta' Damplein Leidschendam-Voorburg (fil-Pajjiżi l-Baxxi), ressqet ilment lill-Kummissjoni rigward l-allegata ghotja ta' ghajnuna mill-Istat fil-kuntest ta' proġett ta' proprjetà immobbli mniedi mill-Muniċipalità ta' Leidschendam-Voorburg f'kooperazzjoni ma' numru ta' partijiet privati.

(2) Permezz ta' ittra tat-12 ta' Ottubru 2007, il-Kummissjoni ressqet l-ilment lill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi għall-konsiderazzjoni tagħhom, flimkien ma' talba għal twegiba għal numru ta' mistoqsijiet. L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ssottomettew ir-risposta tagħhom permezz ta' ittra tas-7 ta' Diċembru 2007. Il-Kummissjoni baġtet iktar talbiet għal informazzjoni lill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi permezz ta' ittri bid-data tal-25 ta' April 2008, tat-12 ta' Settembru 2008, tal-14 ta' Awwissu 2009, tat-12 ta' Frar 2010 u tat-2 ta' Awwissu 2011. L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi wiegħbu għal dawn it-talbiet permezz ta' ittri bid-data tat-30 ta' Mejju 2008, tas-7 ta' Novembru 2008, tat-30 Ottubru 2009, tat-12 ta' April 2010, tad-29 ta' Settembru 2011 u tat-3 ta' Ottubru 2011, rispettivament. Fit-12 ta' Marzu 2010 saret laqgħa bejn is-servizzi tal-Kummissjoni u l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi u, bħala riżultat, informazzjoni addizzjonali giet sottomessa lill-Kummissjoni permezz ta' ittra tat-30 ta' Awwissu 2010.

(3) B'ittra tas-26 ta' Jannar 2012, il-Kummissjoni għarrfet lill-Pajjiżi l-Baxxi li hija kienet iddeċidiet li tiftah il-proċedura stipulata fl-Artikolu 108(2) tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea ⁽²⁾ (minn hawn 'il quddiem: "it-TFUE") fir-rigward ta' miżura speċifika mehuda fil-kuntest tal-proġett tal-proprjetà immobbli. Id-Deciżjoni tal-Kummissjoni li tiftah il-proċedura (minn hawn 'il quddiem "id-Deciżjoni ta' ftuh") kienet ippubblikata fil-Gurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea ⁽³⁾. Permezz ta' din id-Deciżjoni, il-Kummissjoni stiednet lill-partijiet interessati biex iressqu kummenti dwar il-valutazzjoni preliminari tal-miżura.

(4) B'ittra tat-18 ta' April 2012, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ssottomettew il-kummenti tagħhom dwar id-deċiżjoni tal-ftuh, wara li kienu rċewew żewġ estensjonijiet tad-data tal-gheluq biex jikkummentaw u wara laqgħa mas-servizzi tal-Kummissjoni fit-12 ta' Marzu 2012 fil-preżenza tal-benefiċjarju tal-miżura.

(5) B'ittra tas-16 ta' April 2012, Stichting issottomettiet il-kummenti tagħha lill-Kummissjoni dwar id-deċiżjoni tal-ftuh tal-proċedura. Il-verżjoni mhux kunfidenzjali ta' dawn il-kummenti ntbaġtet lill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi permezz ta' ittra tas-16 ta' Mejju 2012. Permezz ta' ittra tal-14 ta' Ġunju 2012, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ssottomettew ir-reazzjoni tagħhom għall-kummenti ta' Stichting.

2. DESKRIZZJONI TAL-MIŻURI

2.1 Il-benefiċjarji u l-partijiet involuti

(6) Il-benefiċjarja tal-miżuri hija s-soċjetà Schouten-de Jong Bouwfonds (minn hawn 'il quddiem "SJB"). Din is-soċjetà twaqqfet minn Schouten & de Jong Projectontwikkeling BV (minn issa 'l quddiem "Schouten de Jong") u Bouwfonds Ontwikkeling BV (minn issa 'l quddiem "Bouwfonds") għall-finijiet tal-proġett ta' proprjetà immobbli kkontestat u ma għandhiex personalità legali taht il-ligi tal-Pajjiżi l-Baxxi.

⁽²⁾ B'effett mill-1 ta' Diċembru 2009, l-Artikoli 87 u 88 tat-Trattat tal-KE saru l-Artikoli 107 u 108 tat-TFUE, rispettivament. Iż-żewġ settijiet ta' dispożizzjonijiet huma, fis-sustanza, identiċi. Għall-fini ta' din id-Deciżjoni, referenza għall-Artikoli 107 u 108 tat-TFUE għandha tintfieh bħala referenza għall-Artikoli 87 u 88 tat-Trattat tal-KE, rispettivament, fejn dan ikun xieraq. It-TFUE wkoll introduċa ċerti bidliet fit-terminoloġija, bħas-sostituzzjoni ta' "Komunità" b'"Unjoni" u "suq komuni" b'"suq intern". It-terminoloġija tat-TFUE se tintuża f'din id-Deciżjoni.

⁽³⁾ Ara n-nota f'qiegħ il-paġna nru 1.

⁽¹⁾ ĠU C 86, 23.3.2012, p. 12.

- (7) Bhala membri tas-soċjetà SJB, Schouten de Jong u Bouwfonds għandhom jiġu kkunsidrati wkoll bħala benefiċjarji tal-miżuri ⁽⁴⁾.
- (8) Schouten de Jong, stabbilita f'Voorburg, il-Pajjiżi l-Baxxi, hija attiva fl-iżvilupp ta' proġetti tal-proprjetà immobbli fil-Pajjiżi l-Baxxi, partikolarment fiż-żona ta' Leidschendam. Il-fatturat tagħha kien ta' EUR 60 miljun fl-2011.
- (9) Bouwfonds, stabbilita f'Delft, il-Pajjiżi l-Baxxi, u sussidjarja ta' Rabo Vastgoed, hija l-akbar żviluppatur tal-proprjetà immobbli fil-Pajjiżi l-Baxxi u fost it-tliet atturi ewlenin fis-suq Ewropew tal-proprjetà immobbli. Bouwfonds hija attiva, partikolarment, fil-Pajjiżi l-Baxxi, fil-Ġermanja u fi Franza. Din il-kumpanija kellha fatturat ta' EUR 1,6 biljun fl-2011.
- (10) Il-Municipalità ta' Leidschendam-Voorburg (minn hawn 'il quddiem: "il-Municipalità") tinsab fil-provinċja tal-Olanda t'Isfel, qrib The Hague, fil-Pajjiżi l-Baxxi.
- (11) Shubija pubblika-privata fil-forma ta' *vennootschap onder firma* (minn hawn 'il quddiem: "il-PPP") twaqqfet mill-Municipalità u minn SJB biex twettaq il-fażi tal-isfruttament tal-art tal-proġett tal-proprjetà immobbli kkontestat. Kull parti fil-PPP kellha għorr 50 % tal-ispejjeż u r-riskji assoċjati mal-fażi tal-isfruttament tal-art tal-proġett. It-tehid tad-deċiżjonijiet tal-PPP kellu jsir permezz tal-unanimità. Skont l-informazzjoni pprovduta mill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, Schouten de Jong u Bouwfonds huma t-tnejn li huma responsabbli in solidum ("hoofdelijk aansprakelijk") għat-tweitiq minn SJB tal-obbligi tagħha skont il-Ftehim tal-PPP ⁽⁵⁾.

2.2 Il-proġett tal-proprjetà immobbli

- (12) Fis-6 ta' April 2004, il-Kunsill tal-Municipalità adotta Pjan Ewlieni tal-Kunċett tal-Isfruttament tal-Art ta' Damcentrum u Pjan Ewlieni tal-Kunċett ta' Damcentrum li jistabbilixxu qafas ta' ftehim bil-ghan li jiġi rivitalizzat iċ-ċentru tal-belt ta' Leidschendam (minn hawn 'il quddiem: "il-Proġett ta' Leidschendam Centrum") ⁽⁶⁾. Il-proġett ta' Leidschendam Centrum jikkonċerna zona ta' madwar 20,7 ettaru u jikkonsisti fit-twaqqigh ta' madwar

280 unità residenzjali li huma prinċipalment akkomodazzjoni soċjali, fit-tiġdid tal-ispazji pubbliċi u l-utilitajiet (id-drenagg, il-paviment, id-dawl, eċċ.) u l-kostruzzjoni ta' madwar 600 unità residenzjali ġodda – kemm akkomodazzjoni soċjali kif ukoll akkomodazzjoni tas-settur liberu - u madwar 3 000 metru kwadru ta' spazju kummerċjali (ħwienet), garaxx tal-parkeġġ ta' taht l-art fuq żewġ livelli u r-rilokazzjoni u r-rikostruzzjoni ta' skola. Il-Proġett ta' Leidschendam Centrum kien maqsum f'diversi subproġetti, li wiehed minnhom hu l-proġett tal-proprjetà immobbli li jikkonċerna lil Damplein (minn hawn 'il quddiem: "Il-Proġett Damplein").

2.2.1 Il-fażi ta' kostruzzjoni

- (13) Fuq il-bażi tal-Proġett ta' Leidschendam Centrum, il-Municipalità kkonkludiet ftehim ta' kooperazzjoni ma' numru ta' żviluppaturi privati tal-proġetti, inkluż ma' SJB, fid-9 ta' Settembru 2004 (minn hawn 'il quddiem: "il-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004"). Il-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 jistipula li l-iżviluppaturi privati tal-proġetti, għal kull waħda mis-subpartijiet speċifiċi tal-Proġett Leidschendam Centrum assenjata lilhom, jibnu u jbigħu, għar-riskju u l-ispejjeż tagħhom, il-proprjetà immobbli proġettata.
- (14) Skont il-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004, ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni jibdwew ladarba l-art tkun tlestiet għall-kostruzzjoni (ara l-premessa (21) hawn taht) u jkunu nkisbu l-permessi tal-bini mehtieġa. Madankollu, fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-unitajiet residenzjali tas-settur liberu, l-iżviluppaturi privati thallew jipposponu l-kostruzzjoni sakemm ikunu nbieghu minn qabel 70 % ta' dawn l-unitajiet, kemm jekk f'kombinazzjoni ma' unitajiet residenzjali soċjali kif ukoll jekk le, fiż-żona tas-sub-proġett ikkonċernata (l-Artikolu 7.5 tal-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004, minn hawn 'il quddiem: il-"klawżola tas-70 %"). Din il-klawżola tas-70 % normalment tinstab f'kuntratti tal-kostruzzjoni fil-Pajjiżi l-Baxxi u tipprova tillimita r-riskji għall-iżviluppaturi tal-proġetti li jibnu proprjetà immobbli li tista' ma tinbiegħx. Madankollu, il-Ftehim ma kienx jipprovdi għall-possibbiltà li jiġi pospost il-bini fir-rigward tal-binjet kummerċjali u l-garaxx tal-parkeġġ ta' taht l-art.
- (15) Skont kemm il-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 kif ukoll ftehim ieħor tal-proġett konkluz fit-22 ta' Novembru 2004 (minn issa 'il quddiem: "il-Ftehim tal-Proġett SJB"), SJB kellha tibni total ta' 242 unità residenzjali, li minnhom 74 kienu inizjalment ippjanati li jibnew f'Damplein ⁽⁷⁾. SJB kellha tibni wkoll madwar 2 400 metru kwadru ta' spazju kummerċjali f'Damplein u kellha tibni l-garaxx tal-parkeġġ ta' taht l-art, li minbarra sezzjoni privata (75 spazju għall-parkeġġ) kellu jinkludi wkoll sezzjoni pubblika (225 spazju għall-parkeġġ). Il-bini kummerċjali u l-unitajiet residenzjali t-tnejn kellhom jibnew fuq il-garaxx tal-parkeġġ ta' taht l-art.

⁽⁴⁾ Ir-referenzi għal SJB matul il-bqija ta' din id-Deciżjoni għalhekk għandhom ikunu kkunsidrati bħala li jikkostitwixxu referenzi kemm għal Schouten de Jong kif ukoll għal Bouwfonds.

⁽⁵⁾ L-Artikolu 4.1 tal-Ftehim tal-isfruttament tal-art/PPP tat-22 ta' Novembru 2004 jistipula dan li ġej: "Gemeente en SJB vormen met ingang van de datum van ondertekening van deze overeenkomst een VOF. Als zodanig dragen zij met ingang van die datum gezamenlijk op basis van separaat te sluiten project-gronduitgifteovereenkomsten, in goed overleg, zorg voor de uitvoering van de grondexploitatie. De daaraan verbonden kosen en risico's komen voor 50 % voor rekening van SJB en voor 50 % van de Gemeente. Schouten en Bouwfonds zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming door SJB van haar verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst (de Sok en de projectovereenkomst)."

⁽⁶⁾ Il-proġett kien inizjalment msejjaħ il-Proġett Dam Centrum iżda ngħata l-isem il-ġdid tal-Proġett ta' Leidschendam Centrum fl-2005. Fdin id-Deciżjoni "il-Proġett Leidschendam Centrum" tintuża biex tiddekrivi l-proġett tal-proprjetà immobbli.

⁽⁷⁾ Il-pjanijiet finali għal Damplein ipprevedew biss il-kostruzzjoni ta' 67 unità residenzjali minn SJB.

- (16) Il-Municipalità, bhalma gie wkoll esplicitament enfazzat mill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi fil-kummenti taghhom, ma kenitx involuta fil-fażi ta' kostruzzjoni tal-proġett u ma kienet qed iġġorr l-ebda riskju b'rabta mal-bejgħ tal-unitajiet residenzjali u l-bini kummerċjali. Il-qliġ minn dan il-bejgħ, jekk ikun hemm, kien imur direttament għand l-żviluppaturi privati. Għandha ssir distinzjoni bejn il-fażi tal-kostruzzjoni tal-proġett u dik li tissejjaħ il-fażi tal-proġett tal-isfruttament tal-art, fejn il-Municipalità kienet involuta permezz tal-PPP ma' SJB u kienet qed iġġorr 50 % tar-riskji (ara l-premessa (17) hawn taht).

2.2.2 Il-fażi tal-isfruttament tal-art

- (17) Qabel setghu jibdwex ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni f'kull parti tal-proġett tal-proprjetà immobbli, kellha tiġi akkwistata l-art, l-infrastruttura pubblika kellha tiġi riorganizzata u l-art kellha tithejja għall-kostruzzjoni. Billi din il-fażi tal-proġett tal-"isfruttament tal-art" kienet mistennija li tinvolvi spejjeż għolja (f'dak il-mument stmati li kienu madwar EUR 30 miljun) u riskji sinifikanti, il-Municipalità ddecidiet li twaqqaf PPP ma' SJB biex twettaq dawn ix-xogħlijiet⁽⁸⁾. Għal dan il-ghan, il-Municipalità u SJB ffirmaw ftehim tal-isfruttament tal-art/PPP fit-22 ta' Novembru 2004 (minn hawn 'il quddiem: il-"GREX").
- (18) B'kumpens għall-partecipazzjoni tagħha fil-fażi tal-proġett tal-isfruttament tal-art, SJB kienet se tikseb sehem mill-introġtu tal-PPP u tircievi d-drittijiet tal-iżvilupp fuq biċċiet ta' art li qabel kienu ġew allokati għall-Municipalità⁽⁹⁾. Skont il-GREX, kemm il-Municipalità kif ukoll SJB kellhom jagħtu kontribuzzjoni finanzjarja diretta għall-PPP sabiex din twettaq ix-xogħlijiet tal-isfruttament tal-art⁽¹⁰⁾. Il-GREX jipprovdni wkoll li l-Municipalità u SJB t-tnejn li huma jgħorru 50 % tal-ispejjeż u r-riskji tal-fażi tal-isfruttament tal-art (l-Artikolu 4.1. tal-GREX) u li d-dhul/telf finali tal-isfruttament tal-art jinqasmu skont ir-regoli preskritti fil-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 (l-Artikolu 14.3). Dan kien jistipula li fi tmiem il-fażi tal-isfruttament tal-art riżultat negattiv jew pożittiv ta' mhux aktar minn EUR 1 miljun jinqasam ugwalment bejn il-Municipalità u SJB, filwaqt li l-porzjon ta' riżultat pożittiv li taqbeż il-EUR 1 miljun jinqasam bejn il-Municipalità, SJB u l-partijiet privati l-oħra li jiehdu sehem fil-fażi ta' kostruzzjoni tal-proġett tal-proprjetà immobbli (Artikolu 10.9 tal-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004).
- (19) Minbarra t-thejjija tal-art għall-kostruzzjoni, il-fażi tal-isfruttament tal-art kienet tkopri wkoll il-kostruzzjoni, l-isfruttament temporanju u l-bejgħ mill-ġdid tal-parti

pubblika tal-garaxx tal-parkeġġ ta' taht l-art u l-bini tal-iskola (l-Artikolu 4 tal-Ftehim tal-GREX). Għal dan il-ghan, il-PPP qablet ma' SJB li SJB tibni l-garaxx pubbliku ta' taht l-art, li kien meqjus li huwa intrinsikament marbut mat-taqsimha privata tal-garaxx tal-parkeġġ (l-Artikolu 9 tal-Ftehim tal-GREX), li għalihom SJB tircievi ammont massimu ta' madwar EUR 4,6 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2003) mill-PPP (l-Artikolu 6 tal-Ftehim tal-Proġett ta' SJB). Il-kostruzzjoni tat-taqsimha privata tal-garaxx tal-parkeġġ kellha tkun iffinanzjata minn SJB nnifisha. Il-PPP kellha l-intenzjoni li tbigh il-garaxx tal-parkeġġ kollu kemm hu lil parti terza u d-dhul minn dak il-bejgħ kellu jmur għand il-PPP, li kienet taqsmu bejn il-Municipalità u SJB.

- (20) Fl-aħħarnett, il-PPP kienet se tikkontribwixxi wkoll 50 % tal-ispejjeż għall-kostruzzjoni ta' skola f'żona oħra tal-pjan tal-Proġett ta' Leidschendam Centrum. Il-50 % li jibqa' kellhom jiġu ffinanzjati direttament mill-Municipalità (l-Artikolu 8 tal-GREX).
- (21) Kif isegwi mill-premessi (17) sa (20) hawn fuq, l-ispejjeż tal-fażi tal-isfruttament tal-art tal-proġett kienu jikkonsistu essenzjalment fl-ispejjeż tal-akkwist tal-art fejn din ma kenitx diġà proprjetà tal-Municipalità, l-ispejjeż tat-thejjija tal-art għall-kostruzzjoni, l-ispejjeż għas-sezzjoni pubblika tal-garaxx tal-parkeġġ ta' taht l-art u 50 % tal-ispejjeż tal-kostruzzjoni tal-iskola.
- (22) Il-PPP kienet tiġġenera dhul mill-fażi tal-isfruttament tal-art, l-ewwel u qabel kollox, permezz tal-bejgħ tal-art lil żviluppaturi ta' proġetti privati, inkluż SJB, wara li l-PPP tkun hejjiet l-art għall-kostruzzjoni. Kull żviluppatur tal-proġett kellu jixtri l-parti mill-art assenjata lilu sabiex jibni unitajiet residenzjali u binjiet kummerċjali. Il-prezzijiet tal-art kienu stabbiliti fl-Artikolu 10 u fl-Anness 3a tal-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004. Il-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 ddikjara esplicitament li dawn il-prezzijiet kienu prezzijiet minimi, li setghu jiġu miżjuda jekk kellu jinbena spazju ta' art akbar minn dak ipplanat. Dawn il-prezzijiet kienu bbażati fuq rapport ta' valutazzjoni ta' esperti indipendenti, bid-data tal-11 ta' Marzu 2003, li qies li l-prezzijiet kienu konformi mas-suq. Il-hlas tal-prezz tal-art kellu jkun dovut fil-mument li l-iżviluppatur privat ikkonċernat ikun kiseb il-permessi tal-bini mehtieġa u kellu jsehh mhux aktar tard mill-mument tat-trasferiment ġuridiku tal-art (l-Artikolu 10.5 tal-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004).

- (23) Il-prezz tal-art mibjugħa mill-PPP lil SJB għall-Proġett Leidschendam Centrum generali kien iddeterminat li jlahhaq it-EUR 18,5 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2003) bhala minimu. L-art fiż-żona ta' Damplein mibjugħa mill-PPP lil SJB kienet iddeterminata li tiswa minimu ta' EUR 7,2 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2003), annwalmet indijati bi 2,5 % sal-hlas.

⁽⁸⁾ L-ebda proċedura ta' akkwist pubbliku ma twettqet f'dan ir-rigward. Din id-Deciżjoni hija mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe analiżi li l-Kummissjoni tista' tagħmel rigward l-aspetti ta' akkwist pubbliku relatati mal-proġett.

⁽⁹⁾ Il-Punt 5.1.2 tal-Pjan Ewlieni tal-Isfruttament tal-Art ta' Damcentrum tal-10 ta' Frar 2004.

⁽¹⁰⁾ Skont il-Pjan Ewlieni tal-Isfruttament tal-Art ta' Damcentrum tal-10 ta' Frar 2004 il-Municipalità tikkontribwixxi EUR 7,3 miljun filwaqt li SJB tikkontribwixxi EUR 2,6 miljun.

(24) It-tieni, il-PPP kellha tiġbor dhul addizzjonali billi żżomm minghand kull żviluppatur privat tal-proġett miżata għall-isfruttament tal-art u miżata tal-kwalità skont l-Artikolu 10.3 tal-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004⁽¹¹⁾. Dawn il-miżati ġew ikkalkulati abbażi tan-numru ta' unitajiet residenzjali li għandhom jinbnew mill-iżviluppatur privat tal-proġett u jistgħu jiġu miżjuda jew imnaqqsu skont in-numru tal-unitajiet effettivament mibnija. Dawn il-hlasijiet kienu dovuti sa mhux aktar tard mill-1 ta' Lulju 2004 u kienu jenhtieġu li jithallsu fi hlas wiehed għall-unitajiet residenzjali kollha mibnija fil-Proġett Leidschendam Centrum mill-iżviluppatur privat ikkonċernat.

(25) Fir-rigward ta' SJB, il-miżata totali tal-isfruttament tal-art kienet iddeterminata li kienet ta' madwar EUR 1,1 miljun u l-miżata tal-kwalità li kienet ta' madwar EUR 0,9 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2003), indicijati kull sena bi 2,5 % sal-hlas, għall-unitajiet residenzjali kollha li huma ppjanati li jinbnew fiż-żona ta' Leidschendam Centrum. Il-miżata tal-isfruttament tal-art finali u l-miżata tal-kwalità finali jkunu jiddependu fuq l-ghadd ta' unitajiet residenzjali li fil-fatt jinbnew.

2.3 It-tnaqqis retroattiv fil-prezz u l-miżati rinunzjati

(26) Skont il-kalendarju li ġie stabbilit f'Marzu 2004, ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni f'Damplein inizjalment kienu ppjanati li jibdew f'Novembru 2005. Madankollu, minhabba diversi proċedimenti fi qrati nazzjonali, il-permessi tal-bini li SJB kienet tehtieġ biex tibda l-kostruzzjoni ġew imdewma u eventwalment inkisbu biss f'Novembru 2008.

(27) SJB bdiet bil-bejgħ minn qabel tal-unitajiet residenzjali fi Frar 2007, iżda esperjenzat diffikultajiet fil-bejgħ ta' dawn u eventwalment irnexxielha tbigh minn qabel biss 20 mis-67 unità ppjanata. Minhabba d-dewmien li kien hemm fil-kisba tal-permessi tal-bini mehtieġa, dawn il-kuntratti ta' qabel il-bejgħ ġew annullati f'Settembru 2008 u għalhekk, meta SJB finalment kisbet il-permessi sabiex tibda x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni f'Novembru ta' dik is-sena, l-ebda waħda mill-unitajiet residenzjali li SJB kienet mehtieġa li tibni f'Damplein ma kienet inbiegħet minn qabel. Sadanittant, il-kriżi finanzjarja kienet bdiet u affettwat is-suq tal-proprjetà immobbli tal-Pajjiżi l-Baxxi b'mod partikolari.

(28) F'dan il-kuntest, SJB infurmat lill-Muniċipalità li ma kenitx se tibda x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, minkejja l-fatt li l-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 kien jippermettilha biss li tipposponi l-kostruzzjoni tal-unitajiet residenzjali jekk inqas minn 70 % ta' dawn l-unitajiet kienu

nbiegħu. Kif spjegat fil-premessa (13) ta' hawn fuq, il-klawżola tas-70 % ma kenitx tkopri l-ispejjeż tal-kostruzzjoni ta' bini kummerċjali jew tal-garaxx tal-parkeġġ ta' taht l-art.

(29) Fil-harifa tal-2008, SJB għamlet proposta lill-PPP sabiex thallas EUR 4 miljun għall-art f'Damplein, minflok is-EUR 7,2 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2003) miftiehma originarjament, u b'dan SJB tibda x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni f'April 2009 irrispettivament minn jekk ikunux inbiegħu minn qabel l-unitajiet residenzjali. Bi tpattija għal dan it-tnaqqis fil-prezz, SJB għalhekk kienet lesta li tirrinunza d-dritt tagħha li tinwoka l-klawżola tas-70 % li kien hemm fil-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004. SJB pproponiet ukoll li tikkuntattja investitur li jiggarantixxi li jixtri l-unitajiet residenzjali mhux mibjugħa. Skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi dan irriżulta fi prezz aktar baxx minn dak mistenni minn bejgħ dirett lil persuni privati.

(30) Fit-18 ta' Diċembru 2008, il-PPP u SJB qablu fil-principju dwar it-tnaqqis fil-prezz, iżda qabel ma fittxet l-approvazzjoni tal-Kunsill tal-Muniċipalità, il-Muniċipalità kkuntattjat esperti indipendenti biex jiddetermina jekk il-prezz ikkalkulat minn SJB kienx prezz li jikkonforma mas-suq. Fir-rapport tiegħu tal-11 ta' Frar 2009, l-espert ikkonkluda li EUR 4 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2010) jistgħu, fuq il-bażi tal-metodu tal-valur residwu, jitqiesu bħala prezz li jikkonforma mas-suq għall-art fuq Damplein fl-2010, meta jitqies il-fatt li SJB impenjat ruħha li tbigh l-unitajiet residenzjali mhux mibjugħa lil investitur u kienet qabliet li tbaxxi l-profiġit u l-margini tar-riskju inizjalment previsti tagħha minn 5 % għal 2 %. Ir-rapport ma jqisx it-tnaqqis tal-miżata tal-isfruttament tal-art u l-miżata tal-kwalità.

(31) Fuq il-bażi ta' dan ir-rapport u minhabba li, skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, il-Muniċipalità beżgħet li jkun hemm aktar dewmien u qesitha ta' interess ġenerali li l-fażi tal-kostruzzjoni kellha tinbeda mill-aktar fis possibbli, il-Kunsill tal-Muniċipalità, fil-laqgħa tiegħu tal-10 ta' Marzu 2009, iddeċieda li l-PPP taqbel li tnaqqas il-prezz u l-miżati maqbula inizjalment fl-2004 fir-rigward ta' SJB għall-art li tinsab fuq id-Damplein. Proposta tat-18 ta' Frar 2009 mill-Muniċipalità, li ntbagħtet lill-membri tal-Kunsill tagħha, tirreferi għal tnaqqis fil-prezz tal-art u tnaqqis fil-miżati tal-isfruttament tal-art u tal-kwalità. Il-proposta tiddikjara wkoll li dan it-tnaqqis jibdel il-fażi tal-isfruttament tal-art, li kienet prevista fil-baġit li ma tagħmilx telf, fi proġett li jagħmel it-telf. Il-proposta talbet ukoll lill-Muniċipalità sabiex tipprevedi l-provvediment neċessarju għal 50 % tat-telf. Il-proposta ssemmi wkoll li minhabba l-kriżi finanzjarja SJB ma kinitx kapaci tikseb il-finanzjament neċessarju għall-iżvilupp ta' Damplein.

(32) It-tnaqqis fil-prezz kien formalizzat fi ftehim konkluz fl-1 ta' Marzu 2010 (minn hawn 'il quddiem: "il-Ftehim Supplimentari") bejn il-Muniċipalità, il-PPP u SJB. Dan il-Ftehim emenda l-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004, il-Ftehim tal-Proġett ta' SJB u l-Ftehim tal-Proġett tal-Muniċipalità tat-22 ta' Novembru 2004. L-Artikolu 2.1.2, l-ewwel paragrafu, tal-Ftehim Supplimentari jipprovdi li, għall-kuntrarju ta' dak li ġie miftiehem fil-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004, il-prezz tal-art fuq Damplein li

⁽¹¹⁾ Skont l-"Exploatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009", il-Muniċipalità tista' titlob lil partijiet privati jikkontribwixxu għall-ispejjeż ta' xogħlijiet infrastrutturali. Għal dan il-ghan, il-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 jistipula li l-partijiet privati se jhallsu miżata għall-isfruttament tal-art u, billi l-Muniċipalità ddeċidiet li tuża prodotti ta' kwalità għolja biex tiżviluppa ż-żona pubblika, se jhallsu wkoll miżata tal-kwalità lill-PPP, miżjuda mal-prezz għall-art.

għandha tinbiegħ lil SJB jkun ta' EUR 4 miljun. L-Artikolu 2.1.2, it-tieni paragrafu, tal-Ftehim Supplimentari jistipula li l-miżata tal-isfruttament tal-art u l-miżata tal-kwalità miftiehma minn qabel ma kinux għadhom dovuti. Ma ssir l-ebda referenza f'dak it-tieni paragrafu għall-art fuq Damplein b'mod partikolari ⁽¹²⁾.

- (33) Il-Ftehim Supplimentari jiddikjara wkoll li SJB bdiet ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq Damplein fis-7 ta' Lulju 2009 u li kellha twestaq daww ix-xogħlijiet minghajr interruzzjoni. Ix-xogħlijiet iridu jitlestew sa Diċembru 2011. Fil-każ ta' kunsinna tard, SJB kellha tirrimborsa parti mill-prezz imnaqqas. Il-kunsinna tal-art issehh mhux aktar tard minn nofs Marzu 2010 u l-hlas isir l-aktar tard fil-jum tal-kunsinna.
- (34) Barra minn hekk, fit-13 ta' Lulju 2009, il-PPP u SJB kkonkludew ftehim gdid rigward il-garaxx tal-parkeġġ pubbliku taht l-art ⁽¹³⁾. Skont dan il-Ftehim, SJB kellha tibda x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq il-garaxx tal-parkeġġ pubbliku matul it-tieni kwart tal-2009 u tlestihom f'perjodu ta' żmien fiss. Il-PPP se thallas lil SJB EUR 5,4 miljun (valur fl-1 ta' April 2009) għall-kostruzzjoni tal-garaxx għall-parkeġġ pubbliku ⁽¹⁴⁾; dan l-ammont ikun iffissat sal-konsenja u ma jiġix indiciżzat.
- (35) Fil-15 ta' Jannar 2010, SJB u Wooninvest Projecten BV, kumpanija relatata ma' wiehed mill-iżviluppaturi tal-proġetti li ffirmat l-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004, iffirmat Ftehim ta' xiri/kostruzzjoni ("koop/aanemingsovereenkomst") għax-xiri ta' 43 unità residenzjali, li Wooninvest imbagħad tikrihom lil persuni privati. Fil-każ li SJB ssib xerrej privat għal xi whud minn dawn unitajiet residenzjali qabel id-29 ta' Jannar 2010, il-partijiet qablu li dawn l-unitajiet ma jinbighux lil Wooninvest. Il-Ftehim jipprevedi wkoll perjodu bejn id-29 ta' Jannar 2010 u l-konsenja tal-unitajiet lil Wooninvest li matulu SJB tista' tixtri lura l-unitajiet mibjugħa lil Wooninvest taht l-istess kundizzjonijiet kif ġew mibjugħa lil Wooninvest, flimkien ma' kumpens għall-ispejjeż imġarrba minn Wooninvest u imghax ta' 6 % fis-sena għall-perjodu bejn il-hlas minn Wooninvest lil SJB u l-kunsinna mill-gdid tal-unitajiet minn Wooninvest lil SJB (l-Artikolu 24).

⁽¹²⁾ L-Artikolu 2.1.2 il-punt 1 tal-Ftehim Supplimentari jistipula dan li ġej: "In afwijking van het bepaalde in een of meer van de in de considerans genoemde overeenkomsten (i) wordt de koopsom van het Verkochte, welke koper bij levering verschuldigd is aan Verkooper, onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden nader bepaald op EUR 4 000 000,- (zegge: vier miljoen euro) exclusief btw kosten Koper Vermeerderd met 5 % rente vanaf 1 januari 2010. (ii) zijn de oorspronkelijk overeengekomen grex en kwaliteit-sbijdragen niet verschuldigd, (iii) wordt de grond bouwrijp geleverd. De koopsom is gebaseerd op prijspeil 1 januari 2010 en is niet verrekenbaar."

⁽¹³⁾ Dan il-Ftehim gdid jirreferi għal 208 spazju għall-parkeġġ jiġifieri inqas mill-225 li kienu previsti fil-bidu.

⁽¹⁴⁾ Dan jikkorrispondi għall-EUR 4,6 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2003) miftiehma qabel, indicjati bi 2,5 % sal-1 ta' Jannar 2010.

3. ID-DEĊIŻJONI TAL-FTUH

- (36) Permezz tad-deċiżjoni tal-ftuh, il-Kummissjoni nediet il-proċedura ta' investigazzjoni formali stabbilita fl-Artikolu 108(2) tat-TFUE fir-rigward tat-tnaqqis retroattiv fil-prezz tal-art u t-tnehhija tal-miżata tal-isfruttament tal-art u tal-kwalità mill-PPP favur SJB (minn hawn 'il quddiem "il-miżuri kkontestati") fuq il-bażi li dawn il-miżuri jistgħu jinvolvu għajnuna mill-Istat skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) TFUE u li l-Kummissjoni kellha dubji dwar il-kompatibbiltà tagħhom mas-suq intern.
- (37) B'mod partikolari, il-Kummissjoni kkunsidrat li hu improbabbli li bejjiegħ privat ipotetiku f'sitwazzjoni simili għal dik tal-Muniċipalità kien jaqbel mal-istess tnaqqis fil-prezz u tnehhija tal-miżati kif mitlub mit-test tal-investitur tal-ekonomija tas-suq (minn hawn 'il quddiem: "MEIT"). Billi retroattivament naqqset il-prezz tal-bejgħ tal-art li hija bieghet lil SJB, il-PPP u, għalhekk, il-Muniċipalità ddecidiet li għorr ir-riskju tat-tnaqqis fis-suq tad-djar. Dan l-aġir huwa kuntrarju għad-dikjarazzjoni tal-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi stess li l-fażi tal-kostruzzjoni tal-proġett kellha tkun għal kollox għar-riskju u l-ispejjeż tal-iżviluppaturi privati tal-proġett, inkluż SJB. Peress li l-PPP, bħala l-bejjiegħ tal-art, ma kellha l-ebda involviment finanzjarju f'din il-fażi tal-proġett, ma kien hemm l-ebda raġuni biex wiehed jemmen li bejjiegħ privat ipotetiku f'sitwazzjoni simili bħal dik tal-Muniċipalità kien se jaqbel li retroattivament inaqqas il-prezz tal-bejgħ maqbul għal plott ta' art minhabba li x-xerrej kellu problemi sabiex ibigh unitajiet residenzjali li huwa kien ippjana li jibni fuq dik l-art. Lanqas ir-rinunzja mogħtija għall-isfruttament tal-art u għall-kwalità ma jidhru li huma konformi mal-MEIT, għaliex kien ikun improbabbli li investitur privat retroattivament jirrinunzja għal kontribuzzjoni miftiehma għall-ispejjeż tiegħu minghajr kumpens.
- (38) Il-Kummissjoni fl-aħħar nett, esprimiet id-dubji tagħha dwar jekk il-miżuri kkontestati jistgħux jaqgħu taht xi wahda mill-eċċezzjonijiet stabbiliti fl-Artikolu 107 TFUE.

4. KUMMENTI MILL-PAJJIŻI L-BAXXI

- (39) B'ittra bid-data tat-18 ta' April 2012, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ssottomettew il-kummenti tagħhom għad-Deċiżjoni tal-ftuh tal-Kummissjoni.

4.1 Kummenti dwar il-fatti

- (40) L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi speċifikaw li, għall-kuntrarju ta' dak li kienet tissugġerixxi l-formulazzjoni tal-Artikolu 2.1.2. tal-Ftehim Supplimentari, il-Muniċipalità ma kenitx irrinunzjat għall-ammonti kollha tal-miżata tal-isfruttament tal-art u l-miżata tal-kwalità miftiehma inizzjalment fil-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004, iżda pjuttost biss għal daww il-miżati li kienu dovuti minn SJB għall-unitajiet residenzjali li kellhom jinbnew fuq

Damplein. Skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, dawk it-tariffi kienu jammontaw flimkien għal EUR 551 544 (valur fl-1 ta' Jannar 2003, li jkun jirrappreżenta valur totali ta' EUR 719 400 fl-1 ta' Jannar 2010). Biex jiġġustifikaw il-pożizzjoni tagħhom, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi rreferew għal proposta rigward it-tnaqqis fil-prezz mibgħuta mill-Municipalità lill-Kunsill tagħha fit-18 ta' Frar 2009 u għal programm ta' bini meħmuż mal-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 li jalloka miżata tal-isfruttament tal-art u tal-kwalità ta' EUR 551 554 għal Damplein.

- (41) Barra minn hekk, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi għarrfu lill-Kummissjoni li t-tnaqqis fil-prezzijiet fir-rigward ta' SJB diġà kien diskuss fi hdan il-PPP fl-2006 u fl-2008. Fl-2006, il-PPP apparentament iddeċidiet li tbaxxi l-prezz tal-bejgħ tal-art għall-bini kummerċjali minhabba l-fatt li inqas spazju kummerċjali seta' jinbena milli kien previst fil-bidu, filwaqt li fl-2008 il-PPP apparentament iddeċidiet li tagħti lil SJB kumpens għad-dewmien fl-ghoti tal-permess tal-bini. Dan it-tnaqqis kellu jingħata taht il-kundizzjoni li SJB kellha tirċievi permess tal-bini validu mhux aktar tard mill-1 ta' Ottubru 2008. Peress li dan ma kienx il-każ, il-partijiet iddeċidew li jirrinegozjaw it-tnaqqis mill-ġdid. Skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, it-tnaqqis fil-prezz tal-art fuq Damplein kif ukoll il-miżati rrinunzjati għandhom jiġu kkalkulati kif stabbilit fit-Tabella 1 hawn isfel.

Tabella 1

Kalkolu tat-tnaqqis fil-prezz u l-miżati rrinunzjati proposti mill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi

Tnaqqis ta' Damplein	prezz fl-1.1.2010
Prezz tal-art	8 622 480
Miżata tal-isfruttament tal-art u tal-kwalità	719 400
Total tal-art u l-miżati	9 341 880
Tnaqqis miftiehem fl-2006 u fl-2008	- 1 734 245
Prezz imnaqqas	7 607 635
Prezz tal-ftehim supplementari ta' Marzu 2010	- 4 000 000
Tnaqqis totali	3 607 635

4.2 Kummenti dwar l-eżistenza ta' għajjnuna mill-Istat

- (42) L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ma jaqblux li l-miżuri kkontestati jikkwalifikaw bħala għajjnuna mill-Istat skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) TFUE. Essenzjalment, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi huma tal-fehma li l-miżuri kkontestati ma tawx vantaġġ lil SJB li kieku ma kinitx tiksew taht kundizzjonijiet normali tas-suq.
- (43) Minflok, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi huma tal-opinjoni li l-Municipalità aġixxiet f'konformità mal-MEIT, billi n-nuqqas tat-twettiq tal-Proġett ta' Damplein kien ikollu effett fuq il-Proġett ta' Leidschendam Centrum kollu kemm hu u kien jikkawża danni diretti u indiretti għall-Municipalità.

- (44) L-ewwel nett, biex tikkalkula d-danni diretti, il-Municipalità assumiet li SJB kienet teħtieġ mill-inqas sentejn biex tbigh 70 % tal-unitajiet residenzjali matul il-perjodu ta' krizi u tibda x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fin-nuqqas ta' Ftehim Supplementari. Il-Municipalità bbaġittjat id-dannu dirett ta' dewmien ulterjuri ta' sentejn għal EUR 2,85 miljun għall-PPP li 50 % minnhom kienu jkunu għas-spejjeż tal-Municipalità. Barra minn hekk, hija stmat spiża diretta addizzjonali ta' EUR 50 000 għall-Municipalità wahedha għall-manutenzjoni taż-żona ddeterjorata (ara t-Tabella 2).

Tabella 2

Id-danni diretti kkalkulati mill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi

Hsara diretta matul is-sentejn	PPP	Il-municipalità (50 %)
Spejjeż tal-imghax fuq faċilità tal-kreditu (5 % matul sentejn, ammont pendenti fl-01.01.2009 EUR 17-il miljun)	1 800 000	900 000
Forniment temporanju ta' ċnut, sinjali tat-toroq u manutenzjoni	60 000	30 000
Żieda fl-ispejjeż tal-provvedimenti (indicijar ta' 2,5 %)	385 000	192 500
Spejjeż addizzjonali ta' ppjanar, jiġifieri spejjeż relatati mal-uffiċċju tal-proġett bħall-amministrazzjoni finanzjarja, l-assigurazzjoni, eċċ	600 000	300 000
Manutenzjoni taż-żona ddeterjorata		50 000
Total	2 845 000	1 472 500

- (45) Barra minn hekk, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jsostnu li l-Municipalità kienet issofri hsara indiretta minn dewmien bħal dan li tikkonsisti f'deterjorazzjoni ulterjuri tal-isparzu pubbliku, telf tal-kunfidenza f'din iż-żona mill-abitanti tagħha u mix-xerrejja futuri tal-proprietà immobbli, spejjeż għaċ-ċaqliq ta' hwienet, talbiet għal kumpens għal danni minn intrapriżi, spejjeż tal-manutenzjoni, u bidliet fil-pjanijiet għas-sub-proġetti l-oħra. Dewmien bħal dan jista' jfisser ukoll tmiem tal-facilitajiet kummerċjali fiż-żona tal-iżvilupp li l-preżenza tagħhom tikkontribwixxi għall-abitabilità tal-qasam kollu. Diġà qabel il-bidu tal-proġett, madwar 23 % tal-hwienet kienu battala u, sal-2010, 27% kienu waqfu joperaw. Mingħajr ir-rivitalizzazzjoni meħtieġa, iż-żona kollha kienet tkompli tiddeterjora.
- (46) L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi huma għalhekk tal-fehma li l-Municipalità aġixxiet kif kien jaġixxi investitur privat f'ekonomija tas-suq, billi hadet f'konsiderazzjoni t-tbassir finanzjarju u ppruvat tillimita, fl-interess tagħha stess, il-hsarat diretti u indiretti li kienu jirriżultaw minn dewmien ulterjuri tal-proġett. Fl-istess hin, hija kisbet garanzija li x-xogħlijiet tal-kostruzzjoni fuq Damplein kienu se jitwettqu.

- (47) It-tieni nett, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ssottomettew li l-Muniċipalitá kienet aġixxiet kif kien jagħmel investitur privat billi kkonċediet il-miżuri kkontestati fi skambju ma' impenn minn SJB li tirrinunzja d-dritt tagħha li tinvoka l-klawżola tas-70 %. Il-fatt li SJB ma setgħetx aktar tinvoka l-klawżola tas-70 % kellu implikazzjoni fuq is-suppożizzjonijiet li saru fil-valutazzjoni inizjali tal-art fl-2003 u l-prezz miftiehem fil-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004. Skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, it-tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ tal-art u r-rinunzja tal-miżati kienet il-kunsiderazzjoni li l-Muniċipalitá kellha thallas sabiex SJB taqbel li tirrinunzja għad-dritt tagħha li tinvoka l-klawżola tas-70 %. Mingħajr il-Ftehim Supplimentari, SJB ma kenitx tibda l-kostruzzjoni fuq Damplein.

4.3 Kummenti rigward il-kompatibilità tal-ghajnuna mill-Istat

- (48) Jekk il-Kummissjoni tikkonkludi li l-miżuri kkontestati jikkwalifikaw bħala għajnuna mill-Istat, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jsostnu li din l-għajnuna tkun kompatibbli mas-suq intern, skont l-Artikolu 107(3)(c) tat-TFUE.

4.3.1 Interess generali

- (49) L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jsostnu li l-Muniċipalitá kellha interess pubbliku fit-twettiq ta' dan il-proġett. Billi parti kbira mill-art fuq Damplein kienet mitluqa u ż-żona kienet qed tiddeterjora, il-Muniċipalitá qieset il-bidu tax-xogħlijiet tal-kostruzzjoni fuq Damplein bħala kruċjali mhux biss għall-iżvilupp ta' Damplein, iżda għaċ-ċentru tal-belt ta' Leidschendam kollu kemm hu. B'mod partikolari, il-posponiment tal-kostruzzjoni tal-garaxx tal-parkeġġ ta' taht l-art seta' jipperikola r-realizzazzjoni tas-sub-proġetti l-oħra.

4.3.2 Għan ta' interess komuni

- (50) Skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, it-tiġdid taċ-ċentru tal-belt ta' Leidschendam jikkontribwixxi għall-għan tal-koeżjoni ekonomika u soċjali, kif stabbilit fl-Artikoli 3 u 174 tat-TFUE. Il-tiġdid taċ-ċentru tal-belt jagħmel użu effiċjenti mill-ispazju skars disponibbli għal unitajiet residenzjali godda, faċilitajiet kummerċjali u parkeġġ taht l-art f'Leidschendam, filwaqt li t-titjib tal-infrastruttura pubblika jikkontribwixxi għall-koeżjoni taċ-ċentru tal-belt kollu kemm hu.

4.3.3 Korrettezza tal-Ftehim Supplimentari

- (51) L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jsostnu li SJB ma setgħetx tiġi mgieghla tibda x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni f'Damplein minhabba l-klawżola tas-70 % fil-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004. Saż-żmien meta SJB rċeviet il-permess tal-bini validu, il-kriżi tal-kreditu kellha l-effett tagħha fuq is-suq tal-proprjetà immobbli tal-Pajjiżi l-Baxxi, li għamilha iktar improbbli li SJB tkun tista' malajr tbigh minn qabel 70 % tal-unitajiet residenzjali tas-settur liberu. Il-ftehim ta' kooperazzjoni tal-2004 ġie għalhekk rinegozjat, minhabba li l-Muniċipalitá qieset li kien tal-akbar importanza li jibdeu ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni f'Damplein. Il-Ftehim Supplimentari għalhekk kien xieraq u meħtieġ sabiex il-Muniċipalitá tilhaq l-għan tagħha tar-rivitalizzazzjoni ta' Damplein.

4.3.4 Proporzjonalità

- (52) Sabiex il-Muniċipalitá tikseb il-bidu immedjat tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, SJB kellha ċċedi d-dritt tagħha li tinvoka l-klawżola tas-70 % u kellha tibda x-xogħlijiet tal-kostruzzjoni bir-riskju li unitajiet residenzjali jistgħu ma jinbighux. Għalhekk, il-prezz miftiehem qabel ġie kkalkulat mill-ġdid minn SJB. Sussegwentement, dan il-kalkolu ġie vverifikat minn esperti indipendenti li stqarr li l-prezz miftiehem kien konformi mas-suq.

- (53) Skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, il-fatt li l-prezz ġie ddikjarat bħala konformi mas-suq minn esperti indipendenti jindika li t-tnaqqis fil-prezz kien proporzjonat. Dan jimplika wkoll li ma nġhata l-ebda kumpens żejjed lil SJB. It-tnaqqis fil-prezz kien il-kumpens li l-Muniċipalitá kellha tikkonċedi sabiex SJB taqbel li tirrinunzja għad-dritt tagħha li tinvoka l-klawżola tas-70 %. Mingħajr il-Ftehim Supplimentari, SJB ma kenitx tibda l-kostruzzjoni fuq Damplein.

- (54) Barra minn hekk, permezz tal-partecipazzjoni tagħha fil-PPP, SJB nnifisha se għorr 50 % tar-riskji u l-ispejjeż tal-isfruttament tal-art, u b'hekk tippartecipa fit-tnaqqis maqbul tal-prezz tal-bejgħ. Sabiex jintlaħaq punt fejn ma jkunx hemm telf fl-isfruttament tal-art, ġie deċiż li SJB għandha tikkontribwixxi EUR 2,6 miljun lill-PPP (il-punt 5.2.1 tal-Pjan Ewlieni tal-Isfruttament tal-Art ta' Damcentrum) u, billi l-PPP ġarr 50 % tal-ispejjeż tal-iskola, 25 % ta' dawk l-ispejjeż huma għas-spiża ta' SJB (EUR 0,7 miljun).

4.3.5 Distorsjoni tal-kompetizzjoni

- (55) Fl-aħhar, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jsostnu li t-tnaqqis retroattiv fil-prezz jikkonċerna l-bini ta' 67 unità residenzjali u 14-il binja kummerċjali li se jinbiegħu bi prezzijiet konformi mas-suq stmati minn esperti indipendenti. Għalhekk, id-distorsjoni tal-kompetizzjoni tkun ta' natura lokali hafna u ma taqbiżx l-effetti pożittivi tat-tlestija tal-proġett.

5. KUMMENTI MINN PARTIJIET TERZI

- (56) Stichting biss ipprovdiet kummenti b'risposta għad-Deċiżjoni tal-ftuh. Stichting tilqa' d-Deċiżjoni tal-ftuh, iżda hija tal-opinjoni li l-miżuri kkontestati deskritti f'din id-Deċiżjoni huma parti minn operazzjoni ta' għajnuna hafna usa' u tirreferi għall-ilment tagħha u s-sottomissjonijiet addizzjonali. B'mod partikolari, Stichting tirreferi għall-allegat trasferiment b'xejn ta' art mill-Muniċipalitá lill-PPP.

- (57) Stichting hija tal-opinjoni li d-dewmien fil-proġett ma kienx dovut għall-proċedimenti fil-qorti nazzjonali mibdija minnhom, u lanqas li l-kriżi finanzjarja dewmet il-bejgħ tal-unitajiet residenzjali f'Damplein. Skont Stichting, ma kien hemm ebda domanda tas-suq għat-tip ta' unitajiet residenzjali proposti għal Damplein sa mill-bidu tal-proġett fl-2004.

- (58) Skont Stichting, l-art ma kinitx invalutata minn espert indipendenti, la fl-2003, u lanqas fl-2009.

6. KUMMENTI MINGHAND L-AWTORITAJIET TAL-PAJJIŻI L-BAXXI DWAR IL-KUMMENTI TA' TERZI

- (59) L-awtoritajiet tal-Pajjiżi L-Baxxi ddikjaraw li t-tmexxija tal-proġett mill-Muniċipalità kienet trasparenti u hija deskritta fil-"Pjan Ewlieni tal-Kunċett ta' Damcentrum", approvat fis-6 ta' April 2004. Kienu biss ftehimiet li kienu finanzjarjament sensittivi jew partijiet minnhom li nżammu kunfidenzjali.
- (60) Dwar it-trasferiment b'xejn ta' art mill-Muniċipalità lill-PPP, il-Muniċipalità spjegat li din mhix parti mid-deċiżjoni tal-ftuh u rreferiet ghas-sottomissjonijiet tagħha lill-Kummissjoni fl-2009, li fiha spjegat li dak it-trasferiment ma kienx minghajr hlas billi l-PPP pprovdiet servizzi bi skambju miegħu. Fis-sottomissjonijiet preċedenti tagħha, il-Muniċipalità enfasizzat li x-xogħlijiet imwettqa mill-PPP kellhom normalment ikunu mħallsa minn Muniċipalità.
- (61) Skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi L-Baxxi, kemm il-proċeduri legali differenti mibdija minn Stichting, li gġeneraw hafna pubbliċità negattiva għall-proġett, kif ukoll il-kriżi tal-kreditu, kellhom effett negattiv fuq il-bejgħ ta' unitajiet residenzjali fuq Damplein. Madankollu, meta l-ewwel bejgħ beda fl-2007, kważi terz tal-unitajiet residenzjali nbieghu. Dawn il-ftehimiet tal-bejgħ aktar tard ġew ikkanċellati minhabba d-dewmien fil-hruġ tal-permessi tal-bini mehtieġa. Għalhekk jista' jtgħies li kien hemm domanda għal dawn l-unitajiet fil-bidu tal-proġett.
- (62) L-awtoritajiet tal-Pajjiżi L-Baxxi nnutaw ukoll li l-esperti indipendenti ntgħazlu mill-Muniċipalità, li ma kellha l-ebda interess li tikseb valur baxx għall-art.

7. VALUTAZZJONI TAL-MIŻURI KKONTESTATI

7.1 L-eżistenza ta' għajjnuna mill-Istat skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE

- (63) L-Artikolu 107(1) tat-TFUE jipprovdi li: *"kull għajjnuna, ta' kwalunkwe forma, mogħtija minn Stat Membru jew permezz ta' riżorsi tal-Istat, li twassal għal distorsjoni jew theddida ta' distorsjoni għall-kompetizzjoni billi tiffavorixxi ċerti impriżi jew ċerti produttori għandha, safejn tolgot il-kummerċ bejn l-Istati Membri, tkun inkompatibbli mas-suq intern"*.
- (64) L-ewwel nett, ma ġiex ikkontestat li SJB kif ukoll Schouten de Jong u Bouwfonds, il-membri ta' din is-soċjetà, jikkwalifikaw bħala impriżi għall-finijiet ta' dawn id-dispożizzjonijiet, billi huma jfittxu li jwettqu attivitajiet ekonomiċi fejn joffru oġġetti u servizzi fis-suq, kif indikat fid-deċiżjoni tal-ftuh.

- (65) It-tieni, il-miżuri kkontestati ngħataw mill-PPP, li jfisser li saru bil-ftehim mehtieġ tal-Muniċipalità, li għandha sehem ta' 50 % fil-PPP. Peress li t-tehd tad-deċiżjonijiet tal-PPP jsir b'unanimità, dawn il-miżuri ma setax jintlahaq qbil dwarhom minghajr l-approvazzjoni espressa tal-Kunsill tal-Muniċipalità, id-deċiżjoni li jingħataw il-miżuri kkontestati mill-PPP hija imputabbli lill-Istat. Barra minn hekk, kieku l-Muniċipalità ma qablitx li tikkonċedi l-miżuri kkontestati, il-grad tal-esponiment finanzjarju tagħha li jirriżulta mill-PPP kien ikun proporzjonalment aktar baxx. Għalhekk, it-tnaqqis tal-prezzijiet u l-miżati rrinunzjati miftiehma mill-PPP jimplikaw telf ta' riżorsi tal-Istat.

- (66) It-tielet, peress li l-miżuri jibbenefikaw biss lil SJB u, fl-aħhar mill-aħhar, lil Schouten de Jong u Bouwfonds, il-membri ta' din is-soċjetà, dawn għandhom jitqiesu bħala selettivi fin-natura tagħhom.
- (67) Madankollu, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi L-Baxxi oġġezzjonaw għall-affermazzjoni li l-Muniċipalità, billi qablet mat-tnaqqis tal-prezz tal-bejgħ maqbul inizjalment għall-art mibjugħa lil SJB u r-rinunzja tal-miżati, tat vantaġġ ekonomiku lil SJB li din ma kinitx tiehu taht kundizzjonijiet normali tas-suq. Hija tikkontesta wkoll l-argument li l-miżuri kkontestati jxekklu l-kompetizzjoni u jaffettwaw il-kummerċ fi hdan l-Unjoni.
- (68) Għar-raġunijiet stabbiliti fil-premessi (69) sa (89) hawn taht, il-Kummissjoni ma taqbilx mal-awtoritajiet tal-Pajjiżi L-Baxxi dwar dawn il-punti.

7.1.1 L-eżistenza ta' vantaġġ

- (69) Skont każistika stabbilita ⁽¹⁵⁾, il-bejgħ minn awtoritajiet pubbliċi ta' art jew bini lil impriża jew lil individwu involuti f'attività ekonomika, jistgħu jikkostitwixxu għajjnuna mill-Istat, b'mod partikolari meta ma jkunux saru bil-valur tas-suq, jiġifieri, fejn dawn ma jkunux inbiegħu bil-prezz li investitur privat, li jopera f'kundizzjonijiet kompetittivi normali, aktarx li kien jistabbilixxi.
- (70) Il-Kummissjoni tinnota, f'dan ir-rigward, li t-tranzazzjonijiet tal-bejgħ tal-art għandhom, fil-prinċipju, ikunu evalwati skont il-Komunikazzjoni tal-Kummissjoni dwar elementi ta' għajjnuna mill-Istat fil-bejgħ ta' artijiet u bini ta' awtoritajiet pubbliċi ⁽¹⁶⁾ (minn hawn 'il quddiem: "il-Komunikazzjoni dwar il-Bejgħ tal-Art"), li ttipprovdi sett ta' linji gwida għall-Istati Membri biex jiżguraw li l-bejgħ ta' art u ta' bini minn awtoritajiet pubbliċi jkun hieles minn għajjnuna mill-Istat. Il-Komunikazzjoni tal-Bejgħ tal-Art ttipprovdi żewġ metodi biex tiġi eskluża l-preżenza ta' għajjnuna minn tali tranzazzjonijiet: l-ewwel, il-bejgħ ta' artijiet jew bini wara proċedura rreklamata biżżejjed, miftuħa u inkondizzjonali ta' offertri, fejn tiġi aċċettata l-aħjar jew l-unika offerta; u, it-tieni, rapport ta' stima *ex-ante* mhejji minn espert indipendenti. Dawn il-metodi jfittxu li jiżguraw li l-prezz li bih l-art tiġi

⁽¹⁵⁾ Il-Kawża C-239/09 *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* [2010] Ġabra I-13083, il-paragrafu 34 u l-Kawża C-290/07 *P il-Kummissjoni v Scott* [2010] Ġabra I-7763, il-paragrafu 68; il-Kawża T244/08 *Konsum Nord ekonomisk förening v il-Kummissjoni* [2011] Ġabra II-0000, il-paragrafu 61.

⁽¹⁶⁾ ĠU C 209, 10.7.1997, p. 3.

mibjugha minn awtorità pubblika jirrifletti adegwament, kemm jista' jkun, il-valur tas-suq ta' dik l-art, b'tali mod li tiġi rrispettata l-MEIT, sabiex jiġi eskluż li dak il-bejgħ jagħti vantaġġ ekonomiku lix-xerrej tal-art. Ma jistax jiġi eskluż, madankollu, li metodi oħra ta' valutazzjoni jistgħu jiġu wkoll applikati f'każijiet bħal dawn sakemm jiġi żgurat li l-prezz attwalment imħallas mix-xerrej fuq il-bażi ta' dawk il-metodi jirrifletti, safejn huwa possibbli, il-valur tas-suq ta' dik l-art ⁽¹⁷⁾.

- (71) F'dan il-każ, l-ebda procedura ta' rkant inkondizzjonali ma giet organizzata. Filwaqt li saret stima esperta f'Marzu 2003 biex jiġu stabbiliti l-prezzijiet tal-bejgħ stabbiliti fil-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004, il-prezz miftiehem ma' SJB għall-akkwist tal-art fuq Damplein sussegwentement tnaqqas u t-tariffi miftiehma qabel ġew ikkanċellati fl-2010 bħala riżultat tal-Ftehim Supplementari.
- (72) Rigward il-valutazzjoni ta' Frar 2009 imsemmija fil-premessa (30) hawn fuq, il-Kummissjoni tikkunsidra l-metodu tal-valur residwu użat f'dik il-valutazzjoni ex post bħala mhux xieraq biex jiġi kkalkulat il-valur tas-suq tal-art mibjugha lil SJB, għaliex it-tnaqqis mistenni fid-dhul mill-bejgħ tal-unitajiet residenzjali jkun għal kollox assorbit mill-prezz tal-art. Biex jiġi kkalkulat il-valur tal-art, il-metodu tal-valur residwu jibda mill-prezz tal-bejgħ tal-unitajiet residenzjali. Minn dan il-prezz, jitnaqqsu l-ispejjeż tal-konstruzzjoni u profitt u provvediment għar-riskju. Dak li jibqa' huwa l-valur residwu tal-art. Huwa ċar li f'suq tad-djar li qed jonqos, bħal dak f'dan il-każ, il-metodu tal-valur residwu jqiegħed it-tnaqqis fil-valur tal-proprjetà immobbli għal kollox fuq il-valur tal-art. Fit-teorija, dan jista' jwassal ukoll għal valur negattiv għall-art.
- (73) Fl-aħħar nett, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jsostnu li l-Municipalità, meta qablet mal-miżuri kkontestati, aġixxiet skont il-MEIT; jiġifieri li bejjiegh privat ipotetiku fl-istess sitwazzjoni bħall-Municipalità kien jaqbel mal-istess tnaqqis fil-prezz u rinunzja tal-miżati, sabiex jipprekludu l-eżistenza ta' vantaġġ bħala riżultat tal-miżuri kkontestati. L-ewwel nett, skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, il-Municipalità kellha interess finanzjarju u soċjali importanti f'li jibdeu ix-xogħlijiet tal-konstruzzjoni fuq Damplein mill-aktar fis possibbli, peress li aktar dewmien kien iwassal għal danni diretti u indiretti għall-Municipalità u dawn id-danni kienu jkun oghla mill-ispejjeż għall-Municipalità biex din taqbel mal-miżuri kkontestati. It-tieni, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jsostnu li l-Municipalità aġixxiet kif kien jagħmel investitur privat meta aċċettat impenn minn SJB biex tirrinunzja d-dritt tagħha li tinvoka l-klawżola tas-70 % tal-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 b'kumpens għall-miżuri kkontestati.
- (74) Il-Kummissjoni ma taċċettax dan ir-raġunament. Bħala kwistjoni preliminari, il-Kummissjoni tfakkar li l-Municipalità kienet involuta biss fil-fażi tal-isfruttament tal-art

tal-proġett tal-proprjetà immobbli, filwaqt li l-fażi tal-konstruzzjoni tal-proġett kienet għar-riskju u l-ispejjeż tal-iżviluppaturi privati kkonċernati, inkluża SJB (ara l-premessi (13) u (15) hawn fuq). Huwa improbabbli li investitur privat, li jopera f'kundizzjonijiet kompetittivi normali, kien jiddeciedi li jerfa' r-riskju ta' tnaqqis fis-suq tad-djar mingħand SJB, li ma kienx espost għalih qabel, billi jaqbel ma' tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ miftiehem inizjalment għal dik l-art u ma' rinunzja tal-miżati, mingħajr kumpens finanzjarju ċar li jissupera t-telf li jirriżulta minn dik id-deċiżjoni. Kif spjegat fil-premessi 0 sa (86) hawn taht, la l-fatt li l-Municipalità ssofri danni bħala riżultat ta' aktar dewmien, u lanqas il-fatt li SJB ddecidiet li tirrinunzja d-dritt tagħha li tinvoka l-klawżola tas-70 % ma jwassal lill-Kummissjoni għal konklużjoni differenti fl-applikazzjoni tagħha tal-MEIT għall-azzjonijiet tal-Municipalità.

Id-danni allegati

- (75) Fir-rigward tad-danni diretti li l-Municipalità allegatament kienet tbat i r-riżultat ta' aktar dewmien fil-Proġett ta' Damplein, il-Kummissjoni tinnota li l-ispejjeż stmati mill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi fit-Tabella 2 hawn fuq kollha jirrigwardaw il-fażi tal-isfruttament tal-art tal-Proġett ta' Leidschendam Centrum kollu kemm hu. Jekk wiehed jassumi li jkun mehtieġa mill-inqas sentejn oħra għal SJB biex tibda l-bini, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi stmaw li d-dhul imnaqqas għall-PPP mill-bejgħ tal-art lil SJB, kif ukoll dewmien preżunt simili għall-bqija tal-Proġett ta' Leidschendam Centrum, jirriżulta fi spejjeż ta' imghax ta' madwar EUR 1,8 miljun fuq self pendenti lill-PPP għall-fażi tal-isfruttament tal-art tal-Proġett ta' Leidschendam Centrum kollu kemm hu. Dewmien ta' sentejn iwassal ukoll għal iżjed ipplanar u spejjeż oħra ta' madwar EUR 1 miljun għall-Proġett ta' Leidschendam Centrum kollu kemm hu.
- (76) Madankollu, peress li, kif jirrikonoxxu l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi nfushom, kienu l-miżuri kkontestati li kkontribwixxew għat-telf li jirriżulta mill-fażi tal-isfruttament tal-art tal-proġett, billi l-PPP rċeviet prezz aktar baxx għall-art mingħand SJB minn dak oriġinarjament miftiehem taht il-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 u rinunzjat għal ċerti miżati ⁽¹⁸⁾. Investitur privat, li jopera taht kundizzjonijiet normali tas-suq u li jfittex li jimmas-simizza r-rendiment tiegħu fuq il-bejgħ tal-art, ma kienx probabbli li jaqbel mal-miżuri kkontestati li kkontribwixxew għal telf fil-fażi tal-isfruttament tal-art tal-proġett, li l-investitur privat innifsu huwa responsabbli għal 50 % minnu. Pjuttost, investitur privat li jkollu biss parteci-pazzjoni finanzjarja fil-fażi tal-isfruttament tal-art tal-proġett kien jiżgura li x-xogħlijiet tal-isfruttament tal-art kienu jsiru fil-pront sabiex l-art tkun tista' tiġi kkonsen-jata lill-iżviluppaturi tal-proġetti u kien jitlob lill-iżvilup-paturi privati sabiex iħallu l-prezz tal-bejgħ tal-art u drittijiet kif previst fil-kuntratti nnegozjati liberament.

⁽¹⁷⁾ Il-Kawża C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG v BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, Gabra [2010] p. I-13083, il-punt 39.

⁽¹⁸⁾ Fir-risposta tagħha għad-deċiżjoni tal-ftuħ, il-Municipalità kkalkulat telf fuq il-proġett tal-isfruttament l-art ta' EUR 4,5 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2011), li ntqal li kien ikkawżat, fost l-oħrajn, mit-tnaqqis tal-prezzijiet u r-rinunzja tal-miżati.

(77) Fi kwalunkwe każ, anke jekk l-allegati spejjeż diretti msemija mill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jistgħu jitqiesu biex jappoġġjaw id-deċiżjoni tal-Municipalitá li tikkonċedi l-miżura kkontestata, u l-Kummissjoni tikkontesta dan, il-kalkoli tagħha ta' dawn l-ispejjeż huma madankollu żbaljati. L-ewwel nett, l-ispejjeż tal-imghax huma kkalkulati f'relazzjoni ma' faċilitá ta' kreditu mogħtija lill-PPP li tkopri l-Proġett ta' Leidschendam Centrum kollu u mhux biss il-Proġett ta' Damplein, li huwa biss wiehed minn tmien subproġetti. Bl-istess mod, l-ispejjeż addizzjonali tal-ippjanar huma kkalkulati għall-Proġett ta' Leidschendam Centrum kollu. Għaldaqstant, ma jistax jiġi preżunt illi, fil-każ li l-Proġett ta' Damplein kien jitwettaq, is-sub-proġetti l-oħra kollha kienu jitwettqu wkoll, u b'hekk li l-ebda minn dawn l-ispejjeż tal-imghax ma kienu jiġġarbu.

(78) It-tieni, ir-rata tal-imghax ta' 5 % mhijiex rata reali tal-imghax, iżda rata użata għal kalkoli interni. L-imghax reali li għandu jithallas fuq il-faċilitá tal-kreditu miftiehma għall-Proġett ta' Leidschendam Centrum huwa konsiderevolment iktar baxx minn din ir-rata⁽¹⁹⁾ u b'hekk l-ispejjeż tal-imghax imġarrba mill-Municipalitá permezz tal-PPP kienu jkunu anqas minn daww allegati mill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi.

(79) It-tielet, il-faċilitá ta' kreditu pendenti, u għalhekk l-ispejjeż tal-imghax, kienu jkunu hafna inqas fil-każ li l-hlas kien isir b'rispett għad-data u l-ammont previsti fil-ftehim ta' kooperazzjoni tal-2004.

(80) Ir-raba', huwa ċar li, anki fil-kalkoli sottomessi mill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, il-konsegwenzi finanzjarji tal-konċessjoni tal-miżuri kkontestati għall-PPP, ikkalkulati għal madwar EUR 3,6 miljun, jisbqu l-allegati spejjeż diretti ta' aktar dewmien fil-kostruzzjoni tal-proprietá immobbli fuq Damplein minn SJB, stmati mill-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi li huma ta' madwar EUR 2,8 miljun.

(81) Fl-aħħar nett, fir-rigward tal-allegati spejjeż indiretti minhabba l-ittardjar tal-proġett b'sentejn oħra, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ma kkwantifikawx dawn id-danni u għalhekk huwa impossibbli għall-Kummissjoni li tivverifikahom.

Il-klawżola tas-70 %

(82) Fir-rigward tal-impenn ta' SJB li tirrinunza għad-dritt tagħha li tinwoka l-klawżola tas-70 %, il-Kummissjoni tinnota mill-bidu nett li din il-klawżola, li kienet tapplika wkoll għall-iżviluppaturi privati l-oħra involuti tal-Proġett

ta' Leidschendam Centrum, mhix rari fil-Pajjiżi l-Baxxi. Meta qablet ma' din il-klawżola, il-Municipalitá aċċettat li l-bidu effettiv tal-kostruzzjoni tal-unitajiet residenzjali tas-settur liberu kellu jiġi ddeterminat mis-suċċess tal-iżviluppaturi tal-proġetti privati, inkluż SJB, fil-bejgħ minn qabel tal-unitajiet residenzjali. Dan isegwi mill-fatt li l-Municipalitá kienet involuta biss fil-fażi tal-isfruttament tal-art tal-proġett, filwaqt li l-fażi tal-kostruzzjoni twettqet għar-riskju u l-ispiża tal-iżviluppaturi privati. Kieku l-Municipalitá fil-fatt kellha interess f'bidu f'waqt tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, kienet hielsa, meta nnegozjat il-ftehimiet tal-bejgħ mal-iżviluppaturi privati fl-2004, jew li ma taqbilx mal-klawżola tas-70 % fil-kuntratt jew li tinkorpora penali fil-każ li l-fażi tal-kostruzzjoni ma tkunx bdiet u/jew intemmet f'data ddefinita.

(83) Wiehed għandu wkoll jinnota li l-klawżola tas-70 % tal-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 kienet limitata għall-unitajiet residenzjali tas-settur liberu u ma kenitx tinkludi l-kostruzzjoni tal-binjiet kummerċjali jew tal-garaxx tal-parkeġġ ta' taht l-art, filwaqt li SJB rrifjutat li tibda kwalunkwe kostruzzjoni fuq Damplein. F'dawk iċ-ċirkostanzi, huwa pjuttost probabbli li investitur privat, li jopera f'kundizzjonijiet kompetittivi normali u li jkollu interess li jitlesta l-proġett tal-proprietá immobbli kollu kien jitleb lil SJB biex twettaq l-obbligi kuntrattwali tagħha fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-bini kummerċjali u l-garaxx tal-parkeġġ ta' taht l-art. Anke kieku l-pretenzjoni ta' SJB li dawn ix-xogħlijiet ma setgħux jinbdeu minhabba li l-komponenti differenti tal-proġett tal-proprietá immobbli jkunu teknikament marbuta kienet korretta, dan ir-riskju jkollha terfġu SJB, billi hija kienet unikament responsabbli għall-fażi tal-kostruzzjoni tal-proġett. Għalhekk ma hemm l-ebda raġuni biex wiehed jemmen li investitur privat, li jopera f'kundizzjonijiet kompetittivi normali, kien jiehu dan ir-riskju minn fuq SJB.

(84) F'dan ir-rigward, għandu wkoll jiġi mfakkar li, fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-parti pubblika tal-garaxx tal-parkeġġ ta' taht l-art, il-PPP kienet diġà ddeċidiet li tagħti dawn ix-xogħlijiet lil SJB fl-2004 għas-somma globali massima ta' EUR 4,6 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2003), mingħajr ma organizzat sejha pubblika għall-offerti. Għalhekk ma kien hemm l-ebda raġunijiet finanzjarji sabiex SJB tirrifjuta li tibda ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni tal-garaxx tal-parkeġġ u għalhekk ebda raġuni għal investitur privat, li jopera f'kundizzjonijiet kompetittivi normali, li jaċċetta kwalunkwe dewmien ulterjuri billi jagħmel il-kostruzzjoni tal-garaxx tal-parkeġġ dipendenti fuq il-bejgħ tal-unitajiet residenzjali fis-settur liberu minn SJB.

(85) Għalhekk mhuwiex probabbli li investitur privat, li jopera f'kundizzjonijiet kompetittivi normali, kien jaqbel dwar il-miżuri kkontestati bil-mod kif għamlet il-Municipalitá mingħajr ma jkun qabel esplora alternattivi kummerċjalment aktar attraenti oħra, bħal li jannulla l-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004, u jitleb id-danni għad-dewmien mingħand SJB u johroġ sejha għall-offerti. L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ma pprovdew l-ebda evidenza li l-PPP għamlet valutazzjoni bħal din tal-għażliet tagħha.

⁽¹⁹⁾ Skont ir-rapport annwali tal-2008 tal-PPP, ir-rata tal-imghax imhallsa fuq il-faċilitá ta' kreditu hija l-Euro OverNight Index Average (EONIA) b'zieda ta' 0,14 %. Fl-ewwel jum tal-2009, ir-rata tal-EONIA kienet ta' 2,2 % u naqset b'mod kostanti matul is-sena; fl-ewwel jum tas-sena 2010, ir-rata tal-EONIA kienet ta' 0,3 % u qatt ma qabżet il-1 % matul l-2010. Għalhekk, ir-rata proprja tal-imghax li tithallas fuq il-faċilitá ta' kreditu pendenti kienet ferm inqas minn 5 % matul l-2009 u l-2010.

- (86) Ghalhekk wiehed jista' jikkonkludi li l-miżuri kkontestati jagħtu vantaġġ lil SJB u li mhumiex konformi mal-MEIT, peress li l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ma stabbilixxewx li bejjiegħ privat ipotetiku, li jopera taht kundizzjonijiet normali tas-suq, kien jaċċetta dawn il-miżuri.

7.1.2 *Distorsjoni tal-kompetizzjoni u effett fuq il-kummerċ fi hdan l-Unjoni*

- (87) Billi l-miżuri kkontestati jehilsu lil SJB minn spejjeż li kien ikollha thallas taht il-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004, dawn il-miżuri jsaħhu l-pożizzjoni kompetittiva tagħha fil-konfront tal-iżviluppaturi tal-proprietà immobbli l-oħra li joperaw f'suq miftuħ għall-kompetizzjoni u joperaw fuq il-livell tal-Unjoni u, minhabba dan il-fatt, jistgħu jxekklu l-kompetizzjoni u jaffettwaw il-kummerċ fi hdan l-Unjoni. Tabilhaqq, kwalunkwe għaj-nuna mogħtija lil impriża li twettaq l-attivitajiet tagħha fis-suq intern hija suxxettibbli li tikkawża distorsjoni tal-kompetizzjoni u li taffettwa l-kummerċ bejn l-Istati Membri ⁽²⁰⁾.
- (88) Fir-rigward tal-allegat ambitu limitat jew natura lokali tal-proġett, il-fatt li s-sussidji jingħataw lil impriża li tipprovdi biss servizzi lokali jew reġjonali u ma tipprovdi servizzi barra l-Istat Membru tal-orijini tagħha fih innifsu ma jwaqqaqx lil dawn is-sussidji milli jkollhom effett fuq il-kummerċ bejn l-Istati Membri ⁽²¹⁾. Il-Kummissjoni tfakkar f'dak ir-rigward li peress li hemm kummerċ transfruntier fi hdan l-Unjoni kemm fis-settur tal-kostruzzjoni kif ukoll fl-iżvilupp tal-proprietà immobbli, u peress li żviluppaturi tal-proprietà minn Stati Membri oħra jew is-sussidjarji tagħhom setgħu hađu parti fil-Proġett Leidschendam Centrum filwaqt li SJB, li bħala riżultat tal-miżura kkontestata hija meħlusa minn piż finanzjarju, tista' topera fi Stati Membri barra mill-Pajjiżi l-Baxxi, il-miżuri kkontestati għandhom jiqiesu bħala kapaci jaffettwaw il-kummerċ fi hdan l-Unjoni. Fl-aħħar nett, il-Kummissjoni tinnotta li Bouwfonds, waħda mill-kumpaniji fis-soċjetà SJB, fil-fatt topera barra mill-Pajjiżi l-Baxxi, b'mod partikolari fi Franza u l-Ġermanja. Bouwfonds hija l-akbar żviluppatur tal-proprietà immobbli fil-Pajjiżi l-Baxxi u fost l-akbar tliet atturi fis-suq Ewropew tal-proprietà immobbli. Billi jiffavorixxu lil SJB, il-miżuri kkontestati jibbenefikaw ukoll lil Bouwfonds u għalhekk jistgħu jsaħhu l-pożizzjoni tagħha fis-suq Ewropew tal-proprietà immobbli.
- (89) Peress li l-miżuri kkontestati jissodisfaw il-kriterji kollha tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE, il-Kummissjoni tikkonkludi li dawn il-miżuri jikkostitwixxu għajnnuna mill-Istat skont it-tifsira ta' dik id-dispożizzjoni. Barra minn hekk, peress li din l-għajnnuna nġhatat lill-benefiċjarji mingħajr notifika minn qabel lill-Kummissjoni u awtorizzazzjoni

mingħandha kif meħtieġ mill-Artikolu 108(3) tat-TFUE, il-miżuri kkontestati jikkostitwixxu għajnnuna illegali.

7.2 Il-Valutazzjoni tal-Kompatibbiltà

- (90) Wara li ġie stabbilit li l-miżuri kkontestati jikkostitwixxu għajnnuna mill-Istat skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) TFUE, jinħtieġ li tiġi eżaminata l-pretensjoni tal-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi li dawn il-miżuri huma kompatibbli mas-suq intern fuq il-bażi tal-Artikolu 107(3)(c) tat-TFUE.
- (91) L-Artikolu 107(3)(c) tat-TFUE jipprovdi li għajnnuna tista' titqies kompatibbli mas-suq intern fejn tiffacilita l-iżvilupp ta' ċerti attivitajiet ekonomiċi jew ta' ċerti oqsma ekonomiċi, sakemm din ma tfixkilx il-kundizzjonijiet tal-kummerċ sa grad li jkun kuntrarju għall-interess komuni.
- (92) Meta teżamina jekk l-għajnnuna hijiex kompatibbli taht l-Artikolu 107(3)(c) tat-TFUE, il-Kummissjoni għalhekk tqis jekk l-għajnnuna hijiex immirata lejn għan definit sew ta' interess komuni, kif ukoll jekk hijiex xierqa u proporzjonata biex tikseb dak l-għan, u jekk tikkawżax distorsjoni bla bżonn tal-kompetizzjoni.

7.2.1 Għan tal-interess komuni

- (93) Skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, it-tiġdid ta' ċentru tal-belt ta' Leidschendam jikkontribwixxi għall-koeżjoni ekonomika u soċjali, kif stabbilit fl-Artikoli 3 u 174 tat-TFUE, u, mingħajr il-miżuri kkontestati, SJB ma kienitx tista' x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq Damplein u l-Proġett ta' Leidschendam Centrum kollu kemm hu kien ikun iperikolat.
- (94) Il-Kummissjoni, madankollu, mhijiex konvinta minn dan ir-raġunament. Min-naha l-waħda, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ma stabbilixxewx li Damplein hija żona urbana deprivata li tbat minn falliment tas-suq u li s-suq waħdu ma kienx jiddeciedi li jwettaq ir-kostruzzjoni prevista ta' Damplein. Għall-kuntrarju, meta tnieda l-proġett, bosta żviluppaturi privati, inkluż SJB, apparentement kienu lesti li jipparteċipaw fil-fażi tal-kostruzzjoni tal-proġett għar-riskju u l-ispejjeż kummerċjali tagħhom stess, kif stabbilit fil-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004.
- (95) Min-naha l-oħra, meta kkonkludiet il-klawżola tas-70 % fil-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004, il-Muniċipalità ssubordinat l-interessi tagħha fil-kisba tal-oġettiv allegat li jiġi rivalizzat iċ-ċentru tal-belt ta' Leidschendam għall-interess kummerċjali ta' SJB fil-każ li din ma tkunx kapaci tbigh 70 % tal-unitajiet residenzjali pjanati minn qabel il-kostruzzjoni. Il-Muniċipalità għalhekk ma għadhiex fil-pożizzjoni li targumenta li l-miżuri kkontestati, maqbula fl-2010 bil-kundizzjoni li SJB timpenja ruhha li tirrinunzja d-dritt tagħha li tinwoka din il-klawżola, kienu jfittxu li jilhq u oġettiv ta' interess komuni.

⁽²⁰⁾ Il-Kawża 730/79 *Philip Morris v Il-Kummissjoni* [1980] Ġabra 2671, il-paragrafi 11 u 12; il-Kawża C-75/97 *il-Belġju v Il-Kummissjoni* [1999] Ġabra I3671, il-paragrafi 47-48; il-Kawża T-214/95 *Vlaams Gewest v Il-Kummissjoni* [1998] Ġabra II-717, il-paragrafi 48-50, il-Kawża Kongunti T-92/10 u T-103/00 *Diputación Foral de Álava/Il-Kummissjoni* [2002] Ġabra II-1385, il-paragrafu 72 il-Kawża T-222/04 *l-Italja v Il-Kummissjoni* [2009] Ġabra II-1877, il-paragrafu 43.

⁽²¹⁾ Il-kawża C-280/00 *Altmark Trans GmbH, Regierungspräsidium Magdeburg u Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH* [2003] Ġabra I-7747, il-paragrafi 77-78.

7.2.2 *L-adegwatezza tal-ghajnuna*

- (96) Anke jekk jista' jiġi aċċettat li l-miżuri kkontestati fittxew li jiksbu r-rivitalizzazzjoni ta' ċentru tal-belt ta' Leidschendam, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ma wrewx li dawk il-miżuri kienu mezz xieraq biex jintlaħaq dak il-ghan.
- (97) Tabilhaqq, jidher mit-tagħrif ipprovdut li l-iżviluppaturi privati l-oħra involuti fil-Proġett ta' Leidschendam Centrum ukoll talbu għal tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ inizjali miftiehem għall-art minhabba d-diffikultajiet li ffaċċjaw minhabba t-tnaqqis fis-suq tal-proprjetà immobbli, iżda l-Muniċipalità, minflok ma qablet ma' tali tnaqqis jew rinunzja tal-miżati, ikkunsidrat emendi fid-dispożizzjonijiet inizjali tal-ippjanar u l-iżvilupp biex tadatta ruhha għall-bidla fid-domanda fis-suq.
- (98) Dan juri li, miżuri oħrajn aktar xierqa, li jkunu iktar adattati u li jxekklu anqas il-kompetizzjoni, kienu disponibbli għall-Muniċipalità biex jinkiseb l-ghan maħsub li jiġi rivitalizzat iċ-ċentru tal-belt ta' Leidschendam fid-dawl ta' ċirkostanzi ekonomiċi mibdula.

7.2.3 *Proporzjonalità tal-ghajnuna*

- (99) L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jqisu l-miżuri kkontestati bħala proporzjonati għall-oġettiv maħsub li jiġi rivitalizzat iċ-ċentru tal-belt ta' Leidschendam peress li, b'kompens għal tnaqqis fil-prezz u rinunzja ta' miżati, SJB qablet li tirrinunzja d-dritt tagħha li tistrieħ fuq il-klawżola tas-70 %. Barra minn hekk, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jikkunsidraw il-miżuri kkontestati bħala proporzjonati ladarba SJB kkontribwixxiet finanzjarjament għall-fażi tal-isfruttament tal-art. B'mod partikolari, SJB hallset kontribuzzjoni finanzjarja ta' madwar EUR 2,6 miljun lill-PPP u refgħet, permezz tal-PPP, 25 % tal-ispejjeż sabiex tinbena l-iskola f'subżona oħra tal-Proġett ta' Leidschendam Centrum.
- (100) Il-Kummissjoni ma tistax issegwi dan ir-raġunament. L-Artikolu 107(3)(c) jitlob li l-miżuri tal-ghajnuna għandhom ikunu proporzjonati mal-ghanijiet intizi, mhux li għandu jkun hemm kompromess adegwat bejn l-ghajnuna li tingħata u kwalunkwe konċessjonijiet magħmula mill-benefiċjarji sabiex jakkwistaw dik l-ghajnuna. Għalhekk, il-fatt li SJB qablet li tirrinunzja d-dritt tagħha li tistrieħ fuq il-klawżola tas-70 % bi tpattija għat-tnaqqis fil-prezz u r-rinunzja tal-miżati ma hija tal-ebda rilevanza għall-valutazzjoni tal-proporzjonalità tal-miżuri kkontestati. L-istess jista' jingħad għal kull kontribuzzjoni finanzjarja li SJB setgħet għamlet fil-fażi tal-isfruttament tal-art.
- (101) L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi għalhekk naqsu milli juru li l-miżuri kkontestati kienu proporzjonati għall-oġettiv maħsub ta' interess komuni.

7.2.4 *Distorsjoni mhux meħtieġa tal-kompetizzjoni*

- (102) Fl-aħħar nett, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jikkontestaw li l-miżuri kkontestati jgħolqu distorsjoni bla bżonn tal-kompetizzjoni, u jargumentaw li l-effetti pożittivi tat-tkomplija immedjata tal-proġett jegħlbu l-effetti negattivi tal-miżuri kkontestati.
- (103) Madankollu, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ma ssostanzjaw dan l-argument. Għall-kuntrarju, kif iddikjarat fil-premessa (80) hawn fuq, skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, aktar dewmien fil-proġett tal-proprjetà immobbli kkontestat kien jirriżulta fi spiża ta' EUR 2,8 miljun għall-PPP, filwaqt li t-tnaqqis miftiehem fil-prezz jammonta għal EUR 3,6 miljun. Il-Kummissjoni għalhekk tikkonkludi li l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi ma wrewx li l-effetti pożittivi għat-tlestija tal-proġett tal-proprjetà immobbli kkontestat jegħlbu l-effetti negattivi tal-ghoti tal-miżuri kkontestati.

7.2.5 *Konkluzjoni*

- (104) Abbażi tal-konsiderazzjonijiet stabbiliti fil-premessi (93) sa (103) hawn fuq, il-Kummissjoni tikkonkludi li l-ghajnuna mogħtija mill-Muniċipalità favur SJB permezz tal-miżuri kkontestati mhix kompatibbli mas-suq intern fuq il-bażi tal-Artikolu 107(3)(c) tat-TFUE.

8. KWANTIFIKAZZJONI U RKUPRU TAL-GHAJNUNA

- (105) Kif spjegat fit-taqsimi ta' hawn fuq, il-miżuri kkontestati jikkostitwixxu għajnuna mill-Istat skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) TFUE u ma jistgħux jitqiesu li huma kompatibbli mas-suq intern. Barra minn hekk, peress li din l-ghajnuna ngħatat lill-benefiċjarji mingħajr notifika minn qabel lill-Kummissjoni u awtorizzazzjoni mingħandha kif meħtieġ mill-Artikolu 108(3) tat-TFUE, il-miżuri kkontestati jikkostitwixxu għajnuna illegali.
- (106) L-Artikolu 14(1) tar-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 659/1999 tat-22 ta' Marzu 1999 li jstabbilixxi regoli dettaljati għall-applikazzjoni tal-Artikolu 93 tat-Trattat tal-KE⁽²²⁾ jipprovdni li: "fejn jittiehdu deċiżjonijiet negattivi f'każijiet ta' għajnuna illegali, il-Kummissjoni għandha tiddeċiedi li l-Istat Membru kkonċernat għandu jiehu l-miżuri kollha meħtieġa sabiex jirkupra l-ghajnuna mill-benefiċjarju".
- (107) Filwaqt li ma hemm l-ebda dispożizzjoni tal-ligi tal-Unjoni li tirrikjedi lill-Kummissjoni li, meta tordna l-irkupru ta' għajnuna ddikjarata inkompatibbli mas-suq intern, tikkwantifika l-ammont eżatt tal-ghajnuna li trid tigi rkuprata⁽²³⁾, hija tista' tinkludi informazzjoni li tippermetti lid-destinatarju tad-deċiżjoni jahdem dak l-ammont hu nnifsu mingħajr diffikultà żejda.

⁽²²⁾ ĠU L 83, 27.3.1999, p. 1.

⁽²³⁾ Ara, b'mod partikolari, il-Kawża C-480/98 *Spanja v il-Kummissjoni* [2000] Gabra I-8717, il-paragrafu 25, u l-Kawża C-441/06 *il-Kummissjoni v Franza* [2007] Gabra I-8887, il-paragrafu 29.

8.1 Il-kwantifikazzjoni tal-ghajnuna

- (108) Bħala riżultat tal-miżuri kkontestati, SJB hallset prezz aktar baxx għall-art fuq Damplein milli kien inizjalment maqbul taht il-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 u ma kenitx aktar obbligata li thallas il-miżati tal-isfruttament tal-art li kienet ukoll ftiehmet dwarhom. Għalhekk, biex jiġi kkwantifikat l-ammont ta' ghajnuna illegali li rċeviet SJB, huwa neċessarju li jiġi stabbilit l-ammont tat-tnaqqis tal-prezz u l-valur tal-miżati rinunzjati.

8.1.1 Il-kwantifikazzjoni tat-tnaqqis fil-prezz

- (109) Kif spjegat fil-premessa (22) hawn fuq, il-prezz tal-art fuq Damplein mibjugha lil SJB mill-PPP kien stabbilit għal EUR 7,2 miljun, indiċjati kull sena b'rata ta' 2,5 % sal-hlas, mill-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004. Dan il-prezz kien iddeterminat minn stimatur espert indipendenti. Skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, il-valur tas-suq ta' din l-istess biċċa art fl-1 ta' Jannar 2010 kien ta' EUR 8,6 miljun ⁽²⁴⁾. Il-prezz li SJB kellha thallas għal din l-art imbagħad tnaqqas mill-PPP permezz tal-Ftehim Supplimentari għal EUR 4 miljun
- (110) Il-vantaġġ li kisbet SJB bħala riżultat tat-tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ tal-art fuq Damplein għalhekk jikkorrispondi għal madwar EUR 4,6 miljun.
- (111) Il-pretensjoni tal-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi li t-tnaqqis tal-prezz tal-bejgħ kien inqas minn EUR 4,6 miljun minhabba li l-PPP kienet diġà naqqset il-prezz tal-bejgħ maqbul inizjalment ta' EUR 7,2 miljun fl-2006 u fl-2008 (ara t-Tabella 1 hawn fuq) ma tistax tiġi aċċettata, billi ma giet ipprovduta l-ebda evidenza li dawn it-tnaqqisiet ġew formalizzati permezz ta' ftehim jew li huma wasslu għal emenda fil-prezz tal-bejgħ inizjali fil-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004.
- (112) Il-Kummissjoni tinnota wkoll li l-allegat tnaqqis tal-2006 kien imur kontra l-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004, li b'mod ċar jistabbilixxi l-prezzijiet minimi tal-art u jipprevedi biss hlas addizzjonali fejn ikun jista' jinkiseb spazju tal-art ikbar.
- (113) Fl-aħħar nett, il-Kummissjoni tinnota li kemm l-allegat tnaqqis fl-2006, li ntqal li kien minhabba l-fatt li seta' jiġi rrealizzat inqas spazjali kummerċjali milli kien previst fil-bidu, kif ukoll l-allegat tnaqqis fl-2008, li jidher li kien jirrigwarda d-dewmien fil-ħruġ tal-permess tal-bini lil SJB, ingħataw taht il-kundizzjoni li SJB tirċievi permess tal-bini sal-1 ta' Ottubru 2008. Din il-kundizzjoni apparentament ma gietx issodisfata għaliex, skont l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi, SJB rċeviet permess tal-bini biss f'Novembru 2008.

- (114) Il-Kummissjoni għalhekk tikkonkludi li l-ammont tal-ghajnuna mogħtija lil SJB mill-PPP bħala riżultat tat-tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ miftiehem oriġinarjament fil-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 jammonta għal madwar EUR 4,6 miljun (ara l-ammont fit-Tabella 3 hawn isfel).

8.1.2 Rinunzja ta' miżati

- (115) Kif spjegat fil-premessa (24) hawn fuq, il-miżati li SJB kienet tehtieg li thallas skont it-termini tal-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 kienu jammontaw għal madwar EUR 2 miljun b'kollox (valur fl-1 ta' Jannar 2003), indiċjati kull sena bi 2,5 % sal-hlas. Madankollu, dawn il-hlasijiet kienu bbazati fuq in-numru ta' unitajiet residenzjali ppjanati għall-kostruzzjoni ⁽²⁵⁾ u l-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 jistipula li jekk jinbnew inqas unitajiet milli ppjanat, dawn l-ammonti għandhom jiġu aġġustati skont dan.
- (116) Skont it-termini tal-ftehim ta' kooperazzjoni tal-2004, SJB kienet obbligata li tibni 74 unità residenzjali fuq Damplein. Madankollu, skont il-ftehim finali, fil-fatt inbnew biss 67 unità residenzjali. Il-miżati għandhom għalhekk jiġu mnaqqsa, li jwassal għal ammont ta' madwar EUR 1,9 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2003) ⁽²⁶⁾. Fl-1 ta' Jannar 2010, dawn il-miżati kienu jirrappreżentaw valur ta' madwar EUR 2,3 miljun.
- (117) Bħala riżultat tal-Ftehim Supplimentari, il-miżati kif miftiehma taht il-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 ma kinux għadhom dovuti fir-rigward ta' SJB. Għalhekk, l-ammont ta' ghajnuna mogħtija lil SJB bħala riżultat tar-rinunzja mill-PPP ta' dawn il-miżati jammonta għal madwar EUR 2,3 miljun (ara t-Tabella 3 hawn isfel).
- (118) L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jsostnu li, minkejja dak li jghid il-Ftehim Supplimentari, il-PPP kienet irrinunzjat biss għall-miżati relatati mal-Proġett ta' Damplein, li jirrappreżentaw ammont totali ta' madwar EUR 0,6 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2003). Sabiex jissostanzjaw il-pożizzjoni tagħhom, l-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi jirreferu għall-programm għall-bini anness mal-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004 li jalloka miżata tal-isfruttament tal-art u miżata tal-kwalità ta' madwar EUR 0,6 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2003) għal Damplein u jsemmi miżata totali tal-isfruttament tal-art u tal-kwalità ta' madwar EUR 2 miljun (valur fl-1 ta' Jannar 2003) li għandha tithallas minn SJB għall-Proġett ta' Leid-schendam Centrum kollu. Saret ukoll referenza għall-proposta mill-Municipalitá mibghuta lill-Kunsill tagħha fit-18 ta' Frar 2009, li semmiet li t-tnaqqis tal-miżati jkollu effett negattiv, f'dak il-mument, ta' madwar EUR 0,7 miljun fuq ir-riżultat tal-proġett tal-isfruttament l-art.

⁽²⁵⁾ Miżata tal-isfruttament tal-art: EUR 4 587 għal kull unità residenzjali; miżata tal-kwalità ta' EUR 3 645 għal kull unità residenzjali.

⁽²⁶⁾ Tnaqqis tal-miżata tal-isfruttament tal-art $(74 - 67) \times 4\,587 = \text{EUR } 32\,109$. Tnaqqis tal-miżata tal-kwalità $(74 - 67) \times 3\,645 = \text{EUR } 25\,515$.

⁽²⁴⁾ L-ittra tal-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi tat-12 ta' April 2010.

- (119) Il-Kummissjoni ma tikkunsidrax li huwa possibbli, madankollu, li tintlahaq konklużjoni fuq il-baži tal-programm ta' bini jew fuq il-baži tal-proposta mibghuta lill-Kunsill li t-tnehhija tal-miżati kienet tirrigwarda esklussivament il-Proġett ta' Damplein. Fi kwalunkwe każ, l-għażla tal-kliem tal-Ftehim Supplementari ma tillimitax ir-rinunza tal-miżati għall-Proġett ta' Damplein. L-awtoritajiet tal-Pajjiżi l-Baxxi lanqas ma kienu kapaci jipprovdvu xi evidenza li SJB effettivament hallset il-miżati kollha dovuti għall-unitajiet residenzjali kollha tal-Proġett

ta' Leidschendam Centrum fl-1 ta' Lulju 2004, kif kienet obbligata tagħmel skont l-Artikolu 10.3 tal-Ftehim ta' Kooperazzjoni tal-2004.

8.1.3 L-ammont totali tal-ghajnuna mill-Istat

- (120) Fuq il-baži tal-kalkolu stabbilit fit-Tabella 3 hawn taht, l-ammont tal-ghajnuna mill-Istat mogħtija lil SJB huwa ta' madwar EUR 6,9 miljun.

Tabella 3

	Il-ftehim ta' kooperazzjoni tal-2004		Il-Ftehim supplementari tal-2010	Tnaqqis
	Valur fl-1.1.2003	Valur fl-1.1.2010	Valur fl-1.1.2010	Valur fl-1.1.2010
Prezz tal-art	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Miżata tal-isfruttament tal-art	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Miżata tal-kwalità	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Total	9 188 401	10 922 121	4 000 000	6 922 121

8.2 L-irkupru tal-ghajnuna

- (121) Minhabba li l-miżuri kkontestati jikkostitwixxu għajnuna illegali u inkompatibbli, dik l-ghajnuna trid tiġi rkuprata sabiex tiġi stabbilita mill-għdid is-sitwazzjoni li kienet teżisti fis-suq qabel l-ghoti tal-ghajnuna. L-irkupru għandu għalhekk jiġi ordnat mingħand is-soċjetà SJB, imwaqqfa minn Schouten de Jong u Bouwfonds, kif ukoll minn dawn iż-żewġ kumpaniji, li kull waħda minnhom hija responsabbli in solidum għat-twettiq tal-obbligi ta' SJB skont il-Ftehim tal-PPP ⁽²⁷⁾.
- (122) Kif spjegat fit-Tabella 3 hawn fuq, l-element ta' għajnuna inkompatibbli tal-miżuri għandu jiġi kkalkulat bħala EUR 6 922 121, li jikkonsisti minn tnaqqis retroattiv tal-prezz tal-bejgħ tal-art (EUR 4 622 480), u r-rinunza għall-miżata tal-isfruttament tal-art (EUR 1 281 333) u l-miżata tal-kwalità (EUR 1 018 308).
- (123) L-ghajnuna ngħatat lil SJB fl-1 ta' Marzu 2010. L-ghajnuna li għandha tiġi rkuprata għandha ġgħorr imghax tal-irkupru għall-perjodu bejn l-1 ta' Marzu 2010 sal-jum li fih tiġi effettivament imħallsa lura.

Bouwfonds Ontwikkeling BV, fil-forma ta' tnaqqis retroattiv tal-prezz tal-bejgħ ta' art u tnaqqis retroattiv tal-miżata miftiehma tal-isfruttament l-art u l-miżata tal-kwalità miftiehma mill-Municipalità ta' Leidschendam-Voorburg, hija inkompatibbli mas-suq intern.

Artikolu 2

1. Il-Pajjiżi l-Baxxi għandhom jirkupraw l-ghajnuna inkompatibbli msemmija fl-Artikolu 1 mingħand Schouten-de Jong Bouwfonds u/jew Schouten & de Jong Projectontwikkeling BV u/jew Bouwfonds Ontwikkeling BV.

2. Is-somom li għandhom jiġu rkuprati għandhom iġorru imghax mid-data li fihom kienu mqieghda għad-dispożizzjoni ta' Schouten-de Jong Bouwfonds u/jew Schouten & de Jong Projectontwikkeling BV u/jew Bouwfonds Ontwikkeling BV, jiġifieri l-1 ta' Marzu 2010 sal-irkupru effettiv tagħhom.

3. L-imghax għandu jiġi kkalkulat fuq baži komposta skont il-Kapitolu V tar-Regolament tal-Kummissjoni (KE) Nru 794/2004 ⁽²⁸⁾.

Artikolu 3

1. L-irkupru tal-ghajnuna msemmija fl-Artikolu 1 għandu jkun immedjat u effettiv.

2. Il-Pajjiżi l-Baxxi għandhom jassiguraw li din id-Deciżjoni tiġi implimentata fi żmien erba' xhur mid-data tan-notifika ta' din id-Deciżjoni.

ADOTTAT DIN ID-DECIŻJONI:

Artikolu 1

L-ghajnuna mill-Istat li tammonta għal EUR 6 922 121, mogħtija illegalment mill-Pajjiżi l-Baxxi fl-1 ta' Marzu 2010, bi ksur tal-Artikolu 108(3) tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea, favur Schouten-de Jong Bouwfonds, soċjetà li tikkonsisti minn Schouten & de Jong Projectontwikkeling BV u

⁽²⁷⁾ L-Artikolu 4.1, il-Ftehim tal-Isfruttament tal-Art/PPP tat-22 ta' Novembru 2004.

⁽²⁸⁾ ĠU L 140, 30.4.2004, p. 1

Artikolu 4

1. Fi żmien xahrejn mid-data tan-notifika ta' din id-Deciżjoni, il-Pajjiżi l-Baxxi għandhom jippreżentaw l-informazzjoni li ġejja:

- (a) l-ammont totali (il-prinċipal u l-imghax tal-irkupru) li għandu jiġi rkuprat mingħand il-benefiċjarji;
 - (b) deskrizzjoni ddettaljata tal-miżuri li diġà ttiehdu u li qed jiġu ppjanati li jittiehdu sabiex tinkiseb konformità ma' din id-Deciżjoni;
 - (c) dokumenti li juru li l-benefiċjarji ġew ordnati jhallsu lura l-ghajnuna.
2. Il-Pajjiżi l-Baxxi għandhom iżommu lill-Kummissjoni infurmata dwar il-progress tal-miżuri nazzjonali meħuda biex tkun implimentata din id-Deciżjoni sakemm ikun tlesta

l-irkupru tal-ghajnuna msemija fl-Artikolu 1. Huma għandhom jibagħtu minnufih, fuq semplici talba tal-Kummissjoni, l-informazzjoni dwar il-miżuri li diġà ttiehdu u daww ipplanati biex tinkiseb konformità ma' din id-Deciżjoni. Ir-rapport għandu wkoll jipprovdi informazzjoni ddettaljata dwar l-ammont ta' ghajnuna u l-imghax għall-irkupru diġà rkuprati mingħand il-benefiċjarji msemija fl-Artikolu 1.

Artikolu 5

Din id-Deciżjoni hija indirizzata lir-Renju tal-Pajjiżi l-Baxxi.

Magħmul fi Brussell, it-23 ta' Jannar 2013.

Għall-Kummissjoni

Joaquín ALMUNIA

Viċi President