



Repertoriul jurisprudenței

CONCLUZIILE AVOCATULUI GENERAL JÁN MAZÁK prezentate la 4 octombrie 2012¹

Cauzele conexe C-197/11 și C-203/11

Eric Libert,
Christian Van Eycken,
Max Bleeckx,
Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (ASBL),
Olivier de Clippele (C-197/11)
împotriva
Guvernului flamand
și
All Projects & Developments NV,
Bouw- en Coördinatiekantoor Andries NV,
Belgische Gronden Reserve NV,
Bouwonderneming Ooms NV,
Bouwwerken Taelman NV,
Brummo NV,
Cordeel Zetel Temse NV,
DMI Vastgoed NV,
Dumobil NV,
Durabrik Bouwbedrijven NV,
Eijssen NV,
Elbeko NV,
Entro NV,
Extensa NV,
Flanders Immo JB NV,
Green Corner NV,
Huysman Bouw NV,
Imano BVBA,
Impact Ontwikkeling NV,
Invest Group Dewaele NV,
Invimmo NV,
Kwadraat NV,
Liburni NV,
Lotinvest NV,
Matexi NV,
Novus NV,
Plan & Bouw NV,
7Senses Real Estate NV,
Sibomat NV,
Tradiplan NV,
Uma Invest NV,
Versluys Bouwgroep BVBA,
Villabouw Francis Bostoen NV,
Willemen General Contractor NV,
Wilma Project Development NV,
Woningbureau Paul Huyzentruyt NV (C-203/11)
împotriva
Guvernului flamand

[cereri de pronunțare a unor hotărâri preliminare formulate de Cour constitutionnelle (Belgia)]

¹ — Limba originală: franceza.

„Reglementare națională care condiționează cesiunea terenurilor și a construcțiilor de existența unei legături suficiente a potențialului cumpărător sau chiriaș cu comuna țintă — Obligație socială impusă persoanelor care efectuează parcelări și beneficiarilor construcțiilor — Stimulente fiscale și mecanisme de subvenționare — Restricție privind libertățile fundamentale — Justificare — Principiul proporționalității — Ajutoare de stat — Noțiunea de contract de achiziții publice de lucrări”

I – Introducere

1. În prezentele cauze, Curții i se solicită să se pronunțe cu privire la interpretarea mai multor articole ale dreptului primar, precum și a mai multor dispoziții ale dreptului derivat al Uniunii. În ceea ce privește dreptul primar, este vorba despre articolele 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE, 63 TFUE, 107 TFUE și 108 TFUE. În ceea ce privește dreptul derivat, întrebările adresate vizează Directiva 2004/18/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 31 martie 2004 privind coordonarea procedurilor de atribuire a contractelor de achiziții publice de lucrări, de bunuri și de servicii², Directiva 2004/38/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 29 aprilie 2004 privind dreptul la liberă circulație și ședere pe teritoriul statelor membre pentru cetățenii Uniunii și membrii familiilor acestora, de modificare a Regulamentului (CEE) nr. 1612/68 și de abrogare a Directivelor 64/221/CEE, 68/360/CEE, 72/194/CEE, 73/148/CEE, 75/34/CEE, 75/35/CEE, 90/364/CEE, 90/365/CEE și 93/96/CEE³, Directiva 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne⁴, precum și Decizia 2005/842/CE a Comisiei din 28 noiembrie 2005 privind aplicarea articolului 86 alineatul (2) din Tratatul CE la ajutorul de stat, sub forma compensației pentru obligația de serviciu public, acordat anumitor întreprinderi cărora le-a fost încredințată prestarea unui serviciu de interes economic general⁵.

2. Răspunsul Curții ar trebui să ajute Cour constitutionnelle (Curtea Constituțională, Belgia), care a adresat întrebările preliminare, să soluționeze acțiunile în anularea unor dispoziții ale Decretului Regiunii Flamande din 27 martie 2009 privind politica în domeniul funciar și imobiliar (denumit în continuare „decretul funciar și imobiliar”).

3. Reclamanții din acțiunea principală în cauza C-197/11 atrag atenția asupra dispozițiilor decretului funciar și imobiliar care supun transferul terenurilor și al construcțiilor edificate pe acestea în anumite comune flamande condiției existenței unei legături suficiente a potențialului cumpărător sau chiriaș cu respectiva comună, ceea ce ar limita posibilitatea de a dispune liber de proprietatea imobiliară.

4. Reclamanții din acțiunea principală în cauza C-203/11 consideră drept motiv de anulare a decretului funciar și imobiliar nu numai condiția existenței unei legături suficiente a potențialului cumpărător sau chiriaș cu respectiva comună, ci și obligația socială căreia îi sunt supuse persoanele care parcelează terenuri și beneficiarii construcțiilor și stimulentele fiscale și mecanismele de subvenționare care compensează în parte obligația socială menționată.

2 — JO L 134, p. 114, Ediție specială, 06/vol. 8, p. 116.

3 — JO L 158, p. 77, Ediție specială, 05/vol. 7, p. 56.

4 — JO L 376, p. 36, Ediție specială, 13/vol. 58, p. 50.

5 — JO L 312, p. 67, Ediție specială, 08/vol. 2, p. 186.

II – Cadrul juridic

A – Dreptul Uniunii

1. Directiva 2004/18

5. Articolul 1, intitulat „Definiții”, prevede:

„(1) În sensul prezentei directive, se aplică definițiile prevăzute la alineatele (2)-(15).

(2)

- (a) «Contractele de achiziții publice» sunt contracte cu titlu oneros, încheiate în scris între unul sau mai mulți operatori economici și una sau mai multe autorități contractante și care au ca obiect execuția de lucrări, furnizarea de produse sau prestarea de servicii în sensul prezentei directive.
- (b) «Contractele de achiziții publice de lucrări» sunt contracte de achiziții publice, având ca obiect fie execuția, fie atât proiectarea, cât și execuția unor lucrări referitoare la una dintre activitățile menționate la anexa I sau a unei lucrări, fie realizarea, prin orice mijloace, a unei lucrări care să răspundă unor necesități precizate de autoritatea contractantă. O «lucrare» este rezultatul unui ansamblu de lucrări de construcție sau de lucrări publice destinată să îndeplinească ea însăși o funcție economică sau tehnică.[...]»

2. Directiva 2004/38

6. Articolul 22 din Directiva 2004/38, intitulat „Domeniul de aplicare teritorială”, are următorul cuprins:

„Dreptul de ședere și dreptul de ședere permanentă privesc întregul teritoriu al statului membru gazdă. Statele membre pot impune restricții teritoriale privind dreptul de ședere și dreptul de ședere permanentă numai dacă restricțiile respective se aplică și resortisanților lor.”

7. Articolul 24 din directiva menționată, intitulat „Egalitatea de tratament”, prevede, la alineatul (1), următoarele:

„Sub rezerva dispozițiilor speciale prevăzute expres de tratat și de dreptul derivat, orice cetățean al Uniunii care, în temeiul prezentei directive, își are reședința pe teritoriul statului membru gazdă se bucură de egalitate de tratament în raport cu resortisanții statului membru respectiv în domeniul de aplicare al tratatului. Beneficiul acestui drept se extinde asupra membrilor de familie care nu au cetățenia unui stat membru și care au dreptul de ședere sau dreptul de ședere permanentă.”

3. Decizia 2005/842

8. Articolul 1 din Decizia 2005/842, intitulat „Obiectul”, prevede:

„Prezenta decizie stabilește condițiile în care ajutorul de stat sub forma compensației pentru serviciu public acordată anumitor întreprinderi cărora le-a fost încredințată prestarea unui serviciu de interes economic general trebuie considerat compatibil cu piața comună și exceptat de la obligația de notificare prevăzută la articolul 88 alineatul (3) din tratat.”

9. Articolul 2 din această decizie, intitulat „Domeniu de aplicare”, prevede la alineatul (1):

„Prezenta decizie se aplică ajutorului de stat sub forma compensației pentru serviciu public acordată întreprinderilor pentru servicii de interes economic general în conformitate cu articolul 86 alineatul (2) din tratat, aparținând uneia din următoarele categorii:

[...]

(b) compensația pentru serviciu public acordată spitalelor și întreprinderilor din domeniul locuințelor sociale care desfășoară activități considerate servicii de interes economic general de către statele membre în cauză;

[...]”

10. Potrivit articolului 3 din decizia menționată, intitulat „Compatibilitatea și exceptarea de la notificare”:

„Ajutorul de stat sub forma compensației pentru serviciu public care îndeplinește condițiile prevăzute de prezenta decizie este compatibil cu piața comună și este exceptat de la obligația notificării prealabile prevăzute la articolul 88 alineatul (3) din tratat, fără a aduce atingere dispozițiilor mai stricte privind obligațiile de serviciu public prevăzute de legislația comunitară sectorială.”

B – *Dreptul belgian*

11. Cartea 4 din decretul funciar și imobiliar, care reglementează măsurile privind locuințele accesibile, cuprinde în capitolul intitulat „Obligații sociale”, articolul 4.1.16, care prevede:

„§ 1. Atunci când un proiect de parcelare sau un proiect de construire este supus unei norme astfel cum este definită în capitolul 2 secțiunea 2, o obligație socială este legată de drept de autorizația de parcelare, respectiv de autorizația urbanistică.

O obligație socială [...] obligă persoana care realizează parcelarea sau beneficiarul construcției să ia măsuri pentru a fi realizată o ofertă de locuințe sociale care să se încadreze în procentajele aplicabile proiectului de parcelare sau proiectului de construcție.”

12. Articolul 4.1.17 din decretul funciar și imobiliar prevede:

„Persoana care realizează parcelarea sau beneficiarul construcției pot executa o obligație socială în unul dintre următoarele moduri, la alegere:

- 1° în natură, conform dispozițiilor articolelor 4.1.20-4.1.24;
- 2° prin vânzarea terenurilor necesare pentru oferta de locuințe sociale stabilită unui organism de locuințe sociale, conform dispozițiilor articolului 4.1.25;
- 3° prin închirierea unor locuințe realizate în cadrul unei parcelări sau al unui proiect de construcție unei agenții de închirieri sociale, conform dispozițiilor articolului 4.1.26;
- 4° printr-o combinație a punctelor 1°, 2° și/sau 3°.”

13. Potrivit articolului 4.1.19 din decretul funciar și imobiliar:

„Persoana care realizează parcelarea sau beneficiarul construcției poate executa în tot sau în parte o obligație socială prin intermediul plății unei cotizații sociale comunei în care este dezvoltat proiectul de parcelare sau proiectul de construcție. Cotizația socială se calculează prin înmulțirea numărului de locuințe sociale sau de loturi sociale care trebuie realizate în principiu cu 50 000 de euro și prin indexarea acestui quantum pe baza indicelui ABEX, indicele de bază fiind cel din decembrie 2008.

[...]”

14. Decretul funciar și imobiliar prevede, în favoarea întreprinderilor private care își execută în natură „obligația socială”, stimulentele fiscale și mecanismele de subvenționare următoare: aplicarea unei cote reduse de taxă pe valoarea adăugată și a unei cote reduse a taxei de înscriere (articolul 4.1.20 alineatul 3 al doilea paragraf), subvenții de infrastructură (articolul 4.1.23) și o garanție de preluare pentru locuințele construite (articolul 4.1.21).

15. În plus, cartea 3 din decretul funciar și imobiliar, intitulată „Activarea de terenuri și de imobile”, prevede subvenții acordate independent de executarea vreunei „obligații sociale”. În particular, este vorba despre subvenții pentru „proiecte de activare” (articolul 3.1.2. din decretul menționat), despre reducerea impozitului persoanelor fizice obținută cu ocazia încheierii unor contracte de renovare (articolul 3.1.3. și următoarele din decretul menționat) și despre reducerea forfetară a bazei impozabile a taxei de înscriere (articolul 3.1.10 din decretul menționat).

16. Articolul 5.1.1 din decretul funciar și imobiliar, care face parte din cartea 5 a acestuia, intitulată „A locui în propria regiune”, prevede:

„Guvernul flamand stabilește din trei în trei ani și pentru prima dată în cursul anului calendaristic în care intră în vigoare prezentul decret o listă cu comunele care vor îndeplini cele două criterii de mai jos pe baza celor mai recente date statistice:

- 1° comuna face parte din primele 40 % dintre comunele flamande în care prețul mediu al terenurilor este cel mai ridicat pe metrul pătrat;
- 2° comuna face parte:
 - a) fie din primele 25 % dintre comunele flamande cu cea mai mare intensitate a migrației interne,
 - b) fie din primele 10 % dintre comunele flamande cu cea mai mare intensitate a migrației externe.

Lista menționată în paragraful anterior se publică în *Moniteur Belge*.

[...]”

17. Articolul 5.2.1 din decretul funciar și imobiliar, care face de asemenea parte din cartea 5 a acestuia, prevede:

„§ 1. Există o condiție specială pentru cesiunea terenurilor și a construcțiilor ridicate pe acestea în regiunile care îndeplinesc cele două condiții menționate mai jos:

- 1° au destinația de «potențiale zone rezidențiale» prevăzută de Decretul regal din 28 decembrie 1972 privind prezentarea și punerea în aplicare a proiectelor de planuri și a planurilor de sector și la data intrării în vigoare a prezentului decret;

- 2° la momentul semnării actului de cesiune sub semnătură privată, acestea sunt situate în comunele țintă care se află pe cea mai recentă listă publicată în *Moniteur belge*, prevăzută la articolul 5.1.1, în vederea aplicării acestei dispoziții actul sub semnătură privată fiind considerat semnat cu șase luni înainte de obținerea unei date certe, dacă între data semnării și data obținerii unei date certe s-au scurs mai mult de șase luni.

Condiția particulară de cesiune presupune ca terenurile și construcțiile ridicate pe acestea să nu poată fi cedate decât unor persoane care au, în baza avizului eliberat de o comisie provincială de evaluare, o legătură suficientă cu comuna. Prin «cesiuni» se înțelege: vânzarea, închirierea pentru o perioadă de peste nouă ani ori constituirea unui drept de emfiteoză sau de suprafață.

[...]

Condiția particulară de cesiune expiră, definitiv și fără a putea fi reînnoită, la 20 de ani din momentul în care cesiunea inițială supusă condiției a dobândit dată certă.

[...]

§ 2. Pentru aplicarea § 1 al doilea paragraf o persoană are o legătură suficientă cu comuna dacă îndeplinește una sau mai multe dintre următoarele condiții:

- 1° a locuit neîntrerupt cel puțin șase ani în comună sau într-o comună învecinată, cu condiția ca această comună să fie de asemenea înscrisă pe lista prevăzută la articolul 5.1.1;
- 2° la data cesiunii, desfășoară activități în comună, cu condiția ca aceste activități să acopere în medie cel puțin jumătate din durata unei săptămâni de lucru;
- 3° a stabilit în comună o legătură sociologică, familială, socială sau economică datorită unei împrejurări importante și de lungă durată.

[...]”

18. În aplicarea articolului 5.1.1 din decretul funciar și imobiliar, un decret al guvernului flamand din 19 iunie 2009 stabilește lista celor 69 de comune cărora li se aplică condiția particulară de cesiune a proprietății în sensul articolului 5.2.1 din decretul funciar și imobiliar (denumite în continuare „comunele țintă”).

III – Întrebările preliminare

19. Unica întrebare din cauza C-197/11 are următorul cuprins:

„Articolele 21 [TFUE], 45 [TFUE], 49 [TFUE], 56 [TFUE] și 63 [TFUE] și articolele 22 și 24 din Directiva [2004/38] trebuie interpretate în sensul că se opun regimului instituit prin cartea 5 din [decretul funciar și imobiliar], intitulată «A locui în propria regiune», care condiționează, în anumite comune denumite «comune țintă», cesionarea terenurilor și a construcțiilor ridicate pe aceste terenuri de demonstrarea, de către cumpărător sau de către chiriaș, a unei legături suficiente cu aceste comune în sensul articolului 5.2.1 alineatul 2 din decret?”

20. Întrebările din cauza C-203/11 au următorul cuprins:

- „1) Articolele 107 [TFUE] și 108 [TFUE], în mod individual sau coroborate cu Decizia [2005/842], trebuie interpretate în sensul că impun ca măsurile prevăzute la articolele 3.1.3 și 3.1.10, la articolul 4.1.20 alineatul 3 al doilea paragraf și la articolele 4.1.21 și 4.1.23 din [decretul funciar și imobiliar] să fie notificate Comisiei Europene înainte de adoptarea sau de intrarea în vigoare a acestor dispoziții?
- 2) O reglementare care impune de drept operatorilor privați, al căror proiect de parcelare sau de construcție prezintă o anumită dimensiune minimă, o obligație socială de cel puțin 10 % și de cel mult 20 % din acel proiect de parcelare sau de construcție, care poate fi executată în natură sau prin plata unei sume de 50 000 de euro pentru fiecare parcelă socială sau pentru fiecare locuință socială neconstruită, trebuie examinată din perspectiva libertății de stabilire, a liberei prestări a serviciilor sau a liberei circulații a capitalurilor sau trebuie calificată drept o reglementare complexă care trebuie examinată din perspectiva fiecăreia dintre aceste libertăți?
- 3) Articolul 2 alineatul (2) literele (a) și (j) din Directiva [2006/123] se aplică unei contribuții obligatorii a unor operatori privați pentru construirea de locuințe sociale și de apartamente, care este aplicată de drept ca «obligație socială» în legătură cu orice autorizație de construcție sau de parcelare pentru un proiect care prezintă o dimensiune minimă stabilită prin lege, în cadrul căruia locuințele sociale construite sunt achiziționate, la prețuri maxime stabilite în prealabil, de societăți de gestionare a construcției de locuințe sociale pentru a fi închiriate unei categorii largi de persoane private sau pentru a fi vândute, prin subrogarea societăților de gestionare a construcției de locuințe sociale, către persoane private care fac parte din aceeași categorie?
- 4) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, noțiunea «cerință care trebuie evaluată» cuprinsă la articolul 15 din Directiva [2006/123] trebuie interpretată în sensul că include o obligație a operatorilor privați de a contribui suplimentar sau ca parte a activității lor uzuale la construcția de locuințe sociale și de a transmite locuințele construite, la prețuri maxime stabilite, autorităților publice sau prin subrogarea acestora, deși operatorii privați respectivi nu dispun de alt drept de inițiativă pe piața locuințelor sociale?
- 5) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, atunci când instanța națională
 - a) constată că, potrivit articolului 15 din Directiva [2006/123], o nouă cerință care trebuie evaluată nu a fost evaluată într-un mod specific, în conformitate cu articolul 15 alineatul (6) din această directivă, și
 - b) constată că această nouă cerință nu a fost notificată potrivit articolului 15 alineatul (7) din directiva menționată,aceasta trebuie să stabilească o sancțiune și, în caz afirmativ, care este această sancțiune?
- 6) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, noțiunea «cerință interzisă», cuprinsă la articolul 14 din Directiva [2006/123], trebuie interpretată în sensul că se opune, în ipotezele menționate în acest articol, unei reglementări naționale nu doar în cazul în care aceasta condiționează accesul la o activitate de servicii sau exercitarea acesteia de o cerință, ci și atunci când reglementarea în cauză prevede doar că neîndeplinirea acestei cerințe are ca efect neacordarea compensației financiare pentru prestarea unui serviciu prevăzut de lege și nerambursarea garanției financiare plătite pentru prestarea acestui serviciu?
- 7) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, noțiunea «operator concurent» cuprinsă la articolul 14 punctul 6 din Directiva [2006/123] trebuie interpretată în sensul că se aplică și în cazul unui organism public ale cărui sarcini se pot suprapune parțial cu cele ale

prestatorilor de servicii, dacă acesta ia deciziile menționate la articolul 14 punctul 6 din directiva menționată și totodată are obligația, în ultima etapă a unui sistem în mai multe trepte, de a cumpăra locuințele sociale care au fost construite de un prestator de servicii în vederea îndeplinirii «obligației sociale» care îi revine?

- 8) a) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, noțiunea «regim de autorizare» cuprinsă la articolul 4 punctul 6 din Directiva [2006/123] trebuie interpretată în sensul că se aplică certificatelor acordate de un organism public după ce autorizația inițială de construcție sau de parcelare a fost deja acordată, care sunt necesare pentru a avea dreptul la o serie de compensații pentru îndeplinirea unei «obligații sociale», aflată de drept în legătură cu autorizația inițială, și care, totodată, sunt necesare pentru a avea dreptul la rambursarea garanțiilor financiare plătite în mod obligatoriu de prestatorul de servicii în favoarea acestui organism public?
- b) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, noțiunea «regim de autorizare» cuprinsă la articolul 4 punctul 6 din Directiva [2006/123] trebuie interpretată în sensul că se aplică unei convenții încheiate de un operator privat cu un organism public, în temeiul unei norme legale, în cadrul cesiunii în favoarea organismului public a dreptului de vânzare a unei locuințe sociale construite de acest operator privat în vederea îndeplinirii unei «obligații sociale» în natură, aflată de drept în legătură cu o autorizație de construcție sau de parcelare, ținând seama de faptul că încheierea convenției reprezintă o condiție pentru acordarea acestei autorizații?
- 9) Articolele 49 [TFUE] și 56 TFUE trebuie interpretate în sensul că interzic o reglementare care prevede că acordarea unei autorizații de construcție sau de parcelare pentru un proiect cu o anumită dimensiune minimă se află de drept în legătură cu o «obligație socială» care constă în construcția de locuințe sociale reprezentând un anumit procent din proiect, care ulterior trebuie să fie vândute la prețuri plafonate unui organism public sau prin subrogarea acestuia?
- 10) Articolul 63 TFUE trebuie interpretat în sensul că interzice o reglementare care prevede că acordarea unei autorizații de construcție sau de parcelare pentru un proiect cu o anumită dimensiune minimă se află de drept, în legătură cu o «obligație socială» care constă în construcția de locuințe sociale reprezentând un anumit procent din proiect, care ulterior trebuie să fie vândute la prețuri plafonate unui organism public sau prin subrogarea acestuia?
- 11) Noțiunea «contract de achiziții publice de lucrări» cuprinsă la articolul 1 alineatul (2) litera (b) din Directiva [2004/18] trebuie interpretată în sensul că se aplică unei reglementări care prevede că acordarea unei autorizații de construcție sau de parcelare pentru un proiect cu o anumită dimensiune minimă se află de drept în legătură cu o «obligație socială» care constă în construcția de locuințe sociale reprezentând un anumit procent din proiect, care ulterior trebuie să fie vândute la prețuri plafonate unui organism public sau prin subrogarea acestuia?
- 12) Articolele 21 [TFUE], 45 [TFUE], 49 [TFUE], 56 [TFUE] și 63 TFUE și articolele 22 și 24 din Directiva [2004/38] trebuie interpretate în sensul că se opun regimului instituit prin cartea 5 din [decretul funciar și imobiliar], intitulată «A locui în propria regiune», care condiționează, în anumite comune denumite «comune țintă», cesionarea terenurilor și a construcțiilor ridicate pe aceste terenuri de demonstrarea, de către cumpărător sau de către chiriaș, a unei legături suficiente cu aceste comune, în sensul articolului 5.2.1 alineatul 2 din decret?»

IV – Aprecieri

A – *Cu privire la unica întrebare din cauza C-197/11 și la a douăsprezecea întrebare din cauza C-203/11*

21. Întrebarea unică din cauza C-197/11 este identică cu întrebarea a douăsprezecea din cauza C-203/11 și privește aspectul dacă dispozițiile Tratatului privind funcționarea Uniunii Europene din care decurge o interdicție a restricțiilor privind libertățile fundamentale, precum și articolele 22 și 24 din Directiva 2004/38 se opun unei legislații a unui stat membru care supune cesiunea unui bun imobil, în comune țintă, cu alte cuvinte, în comunele în care prețul mediu pe metrul pătrat al terenurilor este cel mai ridicat și în care migrația internă sau externă este cea mai ridicată, condiției existenței unei legături suficiente a potențialului cumpărător sau chiriaș cu comuna în cauză.

22. În privința acestei întrebări, guvernul flamand atrage atenția asupra faptului că litigiile în fața instanței de trimitere privesc o situație pur internă, dat fiind că toți reclamantii din acțiunile principale sunt fie stabiliți, fie domiciliați în Belgia.

23. În această privință, trebuie admis că litigiile din acțiunile principale nu conțin elemente transfrontaliere. Cu toate acestea, nu trebuie să se piardă din vedere faptul că întrebările preliminare au fost formulate în cadrul procedurii specifice în fața instanței de trimitere. Este vorba despre o acțiune în anularea unui act normativ de drept național care se aplică atât resortisanților belgieni, cât și resortisanților celorlalte state membre. Este evident că decizia instanței de trimitere în cadrul unei astfel de proceduri va avea efecte *erga omnes*, inclusiv asupra resortisanților altor state membre.

24. Reclamantii din acțiunea principală se prevalează de dreptul Uniunii, iar Curtea nu este în măsură să aprecieze dacă instanța de trimitere, în cadrul unei proceduri în anulare, poate controla actul legislativ în cauză nu numai în raport cu dreptul național, ci și în raport cu dreptul Uniunii. În prezentele cauze, Curtea ar trebui, în opinia noastră, să aibă încredere în instanța de trimitere în sensul că decizia preliminară este necesară pentru ca aceasta din urmă să fie în măsură să se pronunțe⁶ și, în consecință, să dea interpretarea solicitată a dispozițiilor tratatului referitoare la libertățile fundamentale ale pieței interne⁷.

25. În opinia instanței de trimitere, condiția existenței unei legături suficiente cu comuna țintă constituie o restricție privind libertățile fundamentale.

26. Împărtășim acest punct de vedere. Potrivit jurisprudenței, accesul la o locuință și la alte bunuri imobile este o condiție pentru exercitarea libertăților fundamentale⁸. Condiția unei legături suficiente cu comuna țintă înseamnă, în realitate, interdicția impusă anumitor persoane, și anume cele care nu îndeplinesc respectiva condiție, de a cumpăra sau de a închiria pe durate de peste nouă ani terenuri și construcții ridicate pe acestea. Nu există nicio îndoială că o asemenea condiție este de natură să îi descurajeze pe cetățenii Uniunii să își exercite libertățile fundamentale consacrate de tratat.

6 — În această privință, trebuie reținut că, în cadrul ședinței, reprezentantul guvernului Comunității Franceze a subliniat că instanța de trimitere a statuat, în mai multe rânduri, că un reclamant care dovedește că are interes să exercite o acțiune nu este obligat să dovedească, în plus, că are un interes specific de a formula un motiv care este invocat în cadrul acesteia.

7 — A se vedea în acest sens Hotărârea din 19 iulie 2012, Garkalns (C-470/11, punctul 17 și jurisprudența citată).

8 — A se vedea în acest sens Hotărârea din 14 ianuarie 1988, Comisia/Italia (63/86, Rec., p. 29, punctul 15), și Hotărârea din 1 decembrie 2011, Comisia/Ungaria (C-253/09, Rep., p. I-12391, punctul 67).

27. În opinia noastră, împrejurarea că condiția existenței unei legături suficiente cu comuna țintă se aplică numai comunelor care sunt în prezent în număr de 69, precum și faptul că aplicarea sa este limitată la anumite părți din aceste comune, nu are vreo relevanță pentru a stabili dacă respectiva condiție reprezintă sau nu reprezintă o restricție privind libertățile fundamentale. Domeniul de aplicare limitat al condiției existenței unei legături suficiente cu comuna țintă poate fi luat în considerare în cadrul unei eventuale justificări a acestei restricții privind libertățile fundamentale.

28. Potrivit unei jurisprudențe consacrate, măsurile naționale susceptibile să îngreuneze sau să facă mai puțin atractivă exercitarea libertăților fundamentale garantate de tratat pot fi totuși admise, cu condiția ca ele să urmărească un obiectiv de interes general, să fie de natură să asigure realizarea acestuia și să nu depășească ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivului urmărit⁹.

29. Trebuie astfel să se examineze, pe de o parte, dacă decretul funciar și imobiliar care instituie condiția existenței unei legături suficiente cu comuna țintă urmărește un obiectiv de interes general și, pe de altă parte, dacă condiția existenței unei legături suficiente cu comuna țintă este de natură să asigure realizarea obiectivului identificat și dacă această măsură nu depășește ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivului urmărit.

30. În ceea ce privește obiectivul urmărit prin decretul funciar și imobiliar, instanța de trimitere, bazându-se pe lucrările pregătitoare referitoare la decretul funciar și imobiliar, menționează obiectivul de a satisface nevoile imobiliare ale populației autohtone. Aceasta se întreabă dacă obiectivul menționat poate fi calificat drept motiv imperativ de interes general în vederea justificării unei restricții privind libertățile fundamentale.

31. Pentru a înțelege mai bine obiectivul decretului funciar și imobiliar, instanța de trimitere citează lucrările pregătitoare ale acestuia care explică faptul că „prețul ridicat al terenurilor în anumite comune flamande determină o gentrificare. Această constatare înseamnă că grupe de populație care sunt mai puțin înstărite sunt excluse de pe piață ca urmare a sosirii unor grupe de populație care dispun de resurse financiare mai însemnate, provenite din alte comune. Grupele de populație care sunt mai puțin înstărite nu sunt numai persoanele cu o situație precară, ci adesea și familiile tinere sau persoanele singure care au cheltuieli mari, dar care nu sunt capabile încă să își constituie un capital suficient”.

32. Guvernul flamand arată că reglementarea națională în cauză urmărește, în esență, să încurajeze locuirea potențialelor zone rezidențiale de către persoanele autohtone, ceea ce autoritatea care a emis decretul a considerat necesar pentru a putea garanta dreptul la o locuință decentă și, prin extensie, coeziunea socială, promovând amenajarea teritoriului și nelăsând țesutul social și economic să se destrame.

33. Dacă decretul funciar și imobiliar ar avea într-adevăr ca obiectiv încurajarea locuirii populației autohtone mai puțin înstărite în comunele țintă, un asemenea obiectiv ar putea, în opinia noastră, să fie calificat drept obiectiv social legat de politica de amenajare a teritoriului. Curtea a statuat deja că un asemenea obiectiv ar constitui un motiv imperativ de interes general¹⁰.

9 — A se vedea Hotărârea din 1 decembrie 2011, Comisia/Ungaria (citată la nota de subsol 8, punctul 69).

10 — A se vedea în acest sens Hotărârea din 5 martie 2002, Reisch și alții (C-515/99, C-519/99-C-524/99 și C-526/99-C-540/99, Rec., p. I-2157, punctul 34), Hotărârea din 23 septembrie 2003, Ospelt și Schlössle Weissenberg (C-452/01, Rec., p. I-9743, punctele 38 și 39), Hotărârea din 1 octombrie 2009, Woningstichting Sint Servatius (C-567/07, Rep., p. I-9021, punctul 30), precum și Hotărârea din 24 martie 2011, Comisia/Spania (C-400/08, Rep., p. I-1915, punctul 74).

34. Or, trebuie să se aibă în vedere că există și alte opinii cu privire la obiectivul urmărit de decretul funciar și imobiliar. În acest sens, guvernul Comunității Franceze pretinde că obiectivul real al decretului menționat nu este limitarea efectelor gentrificării, ci a păstra caracterul flamand al populației comunelor țintă. Este evident că un asemenea obiectiv nu poate fi calificat drept motiv imperativ de interes general. În această privință, am dori să amintim că este de competența instanței de trimitere să determine obiectivul exact al decretului funciar și imobiliar.

35. Vom examina în continuare dacă condiția existenței unei legături suficiente cu comuna țintă este de natură să asigure îndeplinirea obiectivului de satisfacere a nevoilor imobiliare ale populației autohtone mai puțin înstărite și dacă această măsură nu depășește ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivului menționat.

36. Articolul 5.2.1 alineatul 2 din decretul financiar și imobiliar prevede trei criterii alternative pentru îndeplinirea condiției privind existența unei legături suficiente cu comuna țintă. Primul criteriu constă în cerința domicilierei persoanei căreia ar urma să îi fie cesionat bunul imobil în comuna țintă timp de cel puțin șase ani anteriori cesiunii. Potrivit celui de al doilea criteriu, potențialul cumpărător sau chiriaș ar trebui, la data cesiunii, să desfășoare activități în comuna în cauză. Al treilea criteriu prevede o legătură profesională, familială, socială sau economică a potențialului cumpărător sau chiriaș cu comuna în cauză datorită unei împrejurări importante și de lungă durată. Comisia provincială de evaluare este cea care evaluează dacă potențialul cumpărător sau chiriaș al bunului imobil îndeplinește unul sau mai multe dintre criteriile menționate.

37. Se poate observa că niciunul dintre aceste criterii nu reflectă aspectele socio-economice corespunzătoare obiectivului de protecție a populației autohtone mai puțin înstărite pe piața imobiliară. Criteriile menționate impuse de legiuitorul național nu sunt numai în favoarea populației autohtone mai puțin înstărite, ci și în favoarea unei părți a populației autohtone care ar dispune de resurse suficiente și, prin urmare, nu ar avea în niciun fel nevoie de protecție pe piața imobiliară.

38. Astfel cum am menționat deja, condiția unei legături suficiente cu comuna țintă înseamnă, în realitate, interdicția impusă anumitor persoane, respectiv cele care nu îndeplinesc condiția menționată, de a achiziționa sau de a închiria pe perioade mai mari de nouă ani terenuri și construcții ridicate pe acestea. Împărtășim opinia prezentată de reprezentantul reclamantei din acțiunea principală în cauza C-197/11 în observațiile sale scrise, și anume că alte măsuri ar putea fi de natură să îndeplinească obiectivul urmărit de decretul funciar și imobiliar fără a se ajunge în mod necesar la o interdicție a achiziționării sau a închirierii de către alte persoane. Ar fi vorba, de exemplu, despre prime la cumpărare, despre o reglementare a prețurilor în comunele țintă sau despre măsuri de sprijin decise de autorități pentru populația autohtonă protejată.

39. Din cele de mai sus rezultă că condiția existenței unei legături suficiente a potențialului cumpărător sau chiriaș al bunului imobil cu comuna țintă care prevede fie domicilierea potențialului cumpărător sau chiriaș al bunului imobil în comuna țintă timp de cel puțin șase ani anteriori cesiunii, fie desfășurarea de activități de către potențialul cumpărător sau chiriaș al bunului imobil în comuna țintă, fie o legătură profesională, familială, socială sau economică a potențialului cumpărător sau chiriaș datorită unei împrejurări importante și de lungă durată nu reprezintă o măsură care este de natură să asigure realizarea obiectivului de satisfacere a nevoilor imobiliare ale populației autohtone mai puțin înstărite. Chiar dacă s-ar admite că condiția existenței unei legături suficiente a potențialului cumpărător sau chiriaș al bunului imobil ar putea fi de natură să asigure realizarea obiectivului urmărit de decretul funciar și imobiliar, această măsură depășește ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivului menționat.

40. În ceea ce privește articolele 22 și 24 din Directiva 2004/38 care urmăresc să faciliteze exercitarea dreptului fundamental și individual de liberă circulație și ședere pe teritoriul statelor membre care este conferit în mod direct cetățenilor Uniunii prin tratat și care au ca obiect în special consolidarea dreptului menționat¹¹, avem îndoieli în privința necesității de a examina legislația națională în cauză în lumina dispozițiilor menționate, ținând seama de faptul că acestea nu conțin motive noi specifice care să justifice o restricție privind dreptul de liberă circulație și ședere pe teritoriul statelor membre. În ceea ce privește articolul 24 din Directiva 2004/38, acesta este o expresie specifică a interdicției generale de discriminare prevăzute la articolul 18 TFUE.

41. În ceea ce privește articolul 22 din Directiva 2004/38, acesta definește domeniul de aplicare teritorială al dreptului de liberă circulație și ședere pe teritoriul statelor membre. În această privință, ar putea exista unele îndoieli în privința celei de a doua teze a articolului menționat, potrivit căreia „[s]tatele membre pot impune restricții teritoriale privind dreptul de ședere și dreptul de ședere permanentă numai dacă restricțiile respective se aplică și resortisanților lor”. Cu toate acestea, nu este posibil să se deducă din aceasta că limitările teritoriale sunt în general admisibile cu condiția ca acestea să se aplice și resortisanților statului membru gazdă și că, prin urmare, dispoziția menționată instituie un nou motiv care justifică o restricție privind dreptul conferit cetățenilor Uniunii prin tratat. Astfel, după cum în mod întemeiat a arătat Comisia, a doua teză a articolului 22 din Directiva 2004/38 conține o condiție suplimentară pentru ca o restricție privind dreptul de ședere și dreptul de ședere permanentă să poată fi justificată prin motive de ordine publică, de securitate publică sau de sănătate publică în sensul articolului 27 din aceeași directivă.

42. Având în vedere observațiile de mai sus, propunem Curții să răspundă că articolele 21 TFUE, 45 TFUE, 56 TFUE și 63 TFUE trebuie interpretate în sensul că se opun reglementării naționale care condiționează, în anumite comune, cesionarea unor terenuri și a construcțiilor ridicate pe acestea de dovedirea de către cumpărător sau de către chiriaș a unei legături suficiente cu aceste comune dacă existența legăturii menționate este evaluată potrivit următoarelor criterii alternative:

- cerința domicilierii persoanei căreia ar urma să îi fie cesionat bunul imobil în comuna în cauză timp de cel puțin șase ani anteriori cesiunii;
- obligația potențialului cumpărător sau chiriaș, la data cesiunii, de a desfășura activități în comună și
- existența unei legături profesionale, familiale, sociale sau economice datorită unei împrejurări importante și de lungă durată.

B – Cu privire la prima întrebare în cauza C-203/11

43. Această întrebare privește stimulentele fiscale și mecanismele de subvenționare prevăzute de decretul funciar și imobiliar. Măsurile în cauză pot fi împărțite în două categorii care au scopuri diferite. Măsurile care fac parte din prima categorie au ca scop reactivarea anumitor terenuri și imobile. Este vorba despre reducerea de impozit acordată unui împrumutător care încheie un contract de renovare, prevăzută la articolul 3.1.3 din decretul funciar și imobiliar, precum și despre reducerea bazei impozabile a taxei de înscriere, prevăzută la articolul 3.1.10 din decretul funciar și imobiliar¹². Măsurile care fac parte din a doua categorie compensează obligația socială căreia îi sunt supuse persoanele care realizează parcelarea și beneficiarii construcțiilor. În această categorie intră cota redusă de taxă pe valoarea adăugată aferentă vânzării unei locuințe și cota redusă a taxei de înscriere

11 — A se vedea Hotărârea din 15 noiembrie 2011, Dereci și alții (C-256/11, Rep., p. I-11315, punctul 50 și jurisprudența citată).

12 — Reclamanții din acțiunea principală au atacat de asemenea în fața instanței de trimitere subvențiile destinate unor proiecte de activare vizate la articolul 3.1.2 din decretul funciar și imobiliar. Instanța de trimitere a stabilit deja că această măsură constituie un ajutor *de minimis* în sensul Regulamentului (CE) nr. 1998/2006 al Comisiei din 15 decembrie 2006 privind aplicarea articolelor 87 și 88 din tratat ajutoarelor de minimis (JO L 379, p. 5, Ediție specială, 09/vol. 5, p. 96), care nu intră în noțiunea de ajutor de stat.

pentru achiziția unui teren construibil, prevăzute la articolul 4.1.20 alineatul 3 al doilea paragraf din decretul funciar și imobiliar, subvențiile de infrastructură prevăzute la articolul 4.1.23 din decretul funciar și imobiliar, precum și garanția preluării de către un organism de locuințe sociale a locuinței sociale, prevăzută la articolul 4.1.21 din decretul funciar și imobiliar.

44. Instanța de trimitere dorește să se stabilească dacă măsurile în cauză ar trebui să fie calificate drept ajutoare de stat în sensul articolului 107 TFUE și, în cazul unui răspuns afirmativ, în ce moment ar trebui ca acestea să fie notificate Comisiei sau, după caz, dacă măsurile menționate ar fi exceptate de la obligația de notificare a ajutoarelor de stat în temeiul Deciziei 2005/842.

1. Calificarea măsurilor

45. În ceea ce privește calificarea măsurilor în cauză drept ajutor de stat, instanța de trimitere menționează în mod întemeiat jurisprudența Curții care definește noțiunea de ajutor de stat în raport cu următoarele condiții. În primul rând, trebuie să existe o intervenție din partea statului sau prin intermediul resurselor de stat. În al doilea rând, această intervenție trebuie să fie susceptibilă să afecteze schimburile comerciale dintre statele membre. În al treilea rând, aceasta trebuie să acorde un avantaj beneficiarului. În al treilea rând, aceasta trebuie să denatureze sau să amenințe să denatureze concurența¹³.

46. Din motivarea deciziei de trimitere reiese că instanța de trimitere are îndoieli cu privire la a doua condiție referitoare la incidența asupra schimburilor intracomunitare, precum și cu privire la a treia condiție, referitoare la caracterul avantajos al măsurilor în cauză.

47. În ceea ce privește incidența măsurilor în discuție asupra schimburilor comerciale intracomunitare, amintim că instanței de trimitere îi revine sarcina să aprecieze, luând în considerare un ansamblu de elemente de drept sau de fapt care sunt pertinente în cauză, dacă măsurile concrete sunt susceptibile să afecteze schimburile intracomunitare. În opinia noastră, jurisprudența existentă oferă o bază suficientă pentru ca instanța de trimitere să poată face acest lucru¹⁴.

48. Potrivit acestei jurisprudențe, instanța de trimitere trebuie să examineze dacă măsurile în cauză consolidează poziția întreprinderilor beneficiare în raport cu alte întreprinderi concurente în cadrul schimburilor intracomunitare¹⁵. Cu toate acestea, întreprinderile beneficiare nu trebuie în mod necesar să participe ele însele la schimburile intracomunitare. Astfel, atunci când un stat membru acordă un ajutor unei întreprinderi, activitatea internă poate fi menținută sau intensificată, ceea ce are drept consecință faptul că posibilitățile întreprinderilor stabilite în alte state membre de a intra pe piața acestui stat membru sunt astfel diminuate¹⁶. Ajutoarele care au o valoare relativ scăzută pot de asemenea să fie de natură să afecteze schimburile comerciale dintre statele membre, în special atunci când sectorul în cauză se caracterizează printr-o concurență ridicată¹⁷. În sfârșit, nu trebuie uitat că nu este necesar să fie dovedită o incidență reală a măsurilor în cauză asupra schimburilor sau o denaturare efectivă a concurenței, ci trebuie să se examineze numai dacă măsurile menționate sunt susceptibile să producă acest rezultat¹⁸.

13 — A se vedea Hotărârea din 29 martie 2012, 3M Italia (C-417/10, punctul 37), precum și Hotărârea din 10 iunie 2010, Fallimento Traghetti del Mediterraneo (C-140/09, Rep., p. I-5243, punctul 31 și jurisprudența citată).

14 — Analiza cuprinsă în decizia de trimitere dovedește că instanța de trimitere cunoaște această jurisprudență.

15 — A se vedea în acest sens Hotărârea din 30 aprilie 2009, Comisia/Italia și Wam (C-494/06 P, Rep., p. I-3639, punctul 52), și Hotărârea din 10 ianuarie 2006, Cassa di Risparmio di Firenze și alții (C-222/04, Rec., p. I-289, punctul 141 și jurisprudența citată).

16 — A se vedea în acest sens Hotărârea din 8 septembrie 2011, Paint Graphos și alții (C-78/08-C-80/08, Rep., p. I-7611, punctul 80 și jurisprudența citată).

17 — A se vedea în acest sens Hotărârea din 21 martie 1991, Italia/Comisia (303/88, Rec., p. I-1433, punctul 27).

18 — A se vedea în acest sens Hotărârea din 10 ianuarie 2006, Cassa di Risparmio di Firenze și alții (citată la nota de subsol 15, punctul 140 și jurisprudența citată).

49. În ceea ce privește caracterul avantajos al măsurilor în cauză, înțelegem această parte a întrebării preliminare în sensul că urmărește, în esență, clarificarea jurisprudenței¹⁹ potrivit căreia, în măsura în care intervenția de stat trebuie considerată o compensație ce reprezintă contrapartida prestațiilor efectuate de întreprinderile beneficiare pentru a executa obligații de serviciu public, astfel încât aceste întreprinderi nu profită, în realitate, de un avantaj financiar, iar respectiva intervenție nu are, așadar, ca efect punerea acestor întreprinderi într-o poziție concurențială mai favorabilă în raport cu întreprinderile concurente, o astfel de intervenție nu constituie un ajutor de stat în sensul dreptului Uniunii²⁰. Cu toate acestea, pentru ca măsurile concrete să poată să nu fie calificate drept ajutoare de stat, trebuie să fie întrunite patru condiții, denumite „condițiile Hotărârii Altmark”.

50. Înainte de a analiza aceste condiții, trebuie subliniat că jurisprudența menționată nu poate fi aplicată decât în raport cu măsurile care compensează obligația socială impusă persoanelor care realizează parcelări și beneficiarilor construcțiilor. Vlaamse Regering (guvernul flamand) a menționat el însuși în observațiile sale scrise că obligația socială impusă persoanelor care realizează parcelări și beneficiarilor construcțiilor constituie, pe de altă parte, un preț echitabil pe care aceștia trebuie să îl plătească pentru a putea executa autorizația și pentru a putea beneficia de importantele avantaje economice care decurg din aceasta.

51. Potrivit primei condiții a Hotărârii Altmark, întreprinderea beneficiară trebuie să fie însărcinată efectiv cu executarea unor obligații de serviciu public, iar aceste obligații trebuie definite în mod clar²¹. Din aceasta rezultă că trebuie să se analizeze dacă obligația socială impusă persoanelor care realizează parcelări și beneficiarilor construcțiilor poate fi considerată o obligație de serviciu public.

52. Astfel cum a explicat guvernul flamand în observațiile sale scrise, obligația socială este impusă beneficiarilor construcțiilor și persoanelor care realizează parcelări în cadrul unei politici care urmărește oferirea unui acces mai egalitar la locuințe sociale grupurilor mai puțin înstărite, precum și grupurilor defavorizate din punct de vedere social printr-o repartizare teritorială, întemeiată pe nevoile reale, care nu depinde exclusiv de libera inițiativă și de bunăvoința celor implicați. Din acest punct de vedere, nimic nu se opune ca obligația socială definită prin decretul funciar și imobiliar să fie considerată o obligație de serviciu public. Faptul că de respectiva obligație socială nu beneficiază în mod direct particularii, solicitanții de locuințe sociale, ci societățile de gestionare a locuințelor sociale (care sunt personificarea autorității publice) este lipsit de relevanță în această privință. Astfel cum a arătat guvernul german în observațiile sale scrise, pentru ca un lucru să poată fi pus la dispoziție, trebuie în mod necesar să fie creat temeiul material. Societățile de gestionare a locuințelor sociale nu intervin astfel decât ca puncte intermediare administrative și tehnice.

53. Potrivit celei de a doua condiții a Hotărârii Altmark, parametrii pe baza cărora se calculează compensația trebuie să fi fost stabiliți anticipat în mod obiectiv și transparent²². Această condiție pare problematică, în special în raport cu subvențiile de infrastructură și cu garanția de preluare a locuinței sociale. Chiar dacă reglementarea națională citată de instanța de trimitere permite identificarea beneficiarilor acestor măsuri, aceasta nu permite în schimb identificarea parametrilor pe baza cărora este calculat un asemenea tip de compensare. Cu toate acestea, guvernul flamand descrie, în observațiile sale scrise, modul de calcul al unei astfel de compensări. Instanței de trimitere îi revine, așadar, sarcina de a analiza dacă parametrii utilizați la calcularea compensațiilor menționate de guvernul flamand îndeplinesc a doua condiție a Hotărârii Altmark.

19 — Cu toate acestea, ținem să subliniem în această privință că instanța de trimitere nu solicită interpretarea unor dispoziții de drept al Uniunii, ci mai degrabă să se aplice situației concrete interpretarea deja dată. Dovada acestui fapt constă în analiza detaliată a jurisprudenței pertinente cuprinsă în decizia atacată. Curtea nu are nici competența de a se pronunța asupra situației de fapt din acțiunea principală sau de a aplica normele Uniunii pe care le-a interpretat unor măsuri sau situații naționale, aceste aspecte fiind de competența exclusivă a instanței naționale (Hotărârea din 10 iunie 2010, *Fallimento Traghetti del Mediterraneo* (citată la nota de subsol 13, punctul 22)).

20 — A se vedea Hotărârea din 24 iulie 2003, *Altmark Trans și Regierungspräsidentium Magdeburg* (C-280/00, Rec., p. I-7747, punctul 87), precum și Hotărârea din 10 iunie 2010, *Fallimento Traghetti del Mediterraneo* (citată la nota de subsol 13, punctul 35 și jurisprudența citată).

21 — A se vedea Hotărârea din 10 iunie 2010, *Fallimento Traghetti del Mediterraneo* (citată la nota de subsol 13, punctul 35).

22 — A se vedea Hotărârea din 10 iunie 2010, *Fallimento Traghetti del Mediterraneo* (citată la nota de subsol 13, punctul 35).

54. Potrivit celei de a treia condiții a Hotărârii Altmark, compensația nu poate depăși ceea ce este necesar pentru a acoperi în tot sau în parte costurile ocazionate de executarea obligațiilor de serviciu public²³. Or, se pare că, în speță, măsurile prin care se compensează obligația socială nu sunt calculate în funcție de costul real al executării acesteia. Din acest motiv, considerăm că este posibil ca costul final al combinării diferitelor măsuri care compensează obligația socială să depășească cuantumul cheltuielilor legate de executarea respectivei obligații.

55. Potrivit celei de a patra condiții a Hotărârii Altmark, atunci când alegerea întreprinderii care va fi însărcinată cu executarea unei obligații de serviciu public într-un caz concret nu este efectuată în cadrul unei proceduri de achiziții publice care să permită selecția candidatului capabil să furnizeze aceste servicii la cel mai redus cost pentru colectivitate, nivelul compensației necesare trebuie determinat pe baza unei analize a costurilor pe care o întreprindere medie, bine administrată și dotată în mod adecvat cu mijloacele de transport necesare în scopul de a putea îndeplini cerințele de serviciu public impuse, le-ar fi suportat pentru executarea acestor obligații, ținând cont de veniturile aferente, precum și de un beneficiu rezonabil pentru executarea acestor obligații²⁴. În speță, este evident că beneficiarii măsurilor de compensare a obligației sociale nu au fost desemnați în cadrul unei proceduri de achiziții publice. Cu toate acestea, din dosar nu pare să rezulte că s-a realizat o analiză impusă în sensul acestei a patra condiții și că măsurile în cauză ar fi stabilite în funcție de cheltuielile pe care o întreprindere medie corect administrată le-ar efectua în cadrul executării obligației sociale.

2. Momentul în care un ajutor de stat este notificat Comisiei

56. Articolul 108 alineatul (3) TFUE impune ca Comisia să fie informată în timp util pentru a-și prezenta observațiile cu privire la proiectele care urmăresc să instituie sau să modifice ajutoarele. În cazul în care aceasta din urmă apreciază că un proiect nu este compatibil cu piața internă în conformitate cu dispozițiile articolului 107 TFUE, ea inițiază fără întârziere procedura prevăzută la alineatul precedent. Înainte de pronunțarea unei decizii finale, statul membru în cauză nu poate pune în aplicare măsurile preconizate.

57. Din jurisprudența Curții reiese că obligația de notificare a ajutoarelor de stat noi constituie unul dintre elementele fundamentale ale sistemului de control stabilit de tratat în domeniul ajutoarelor de stat. În cadrul acestui sistem, statele membre au obligația, pe de o parte, de a notifica Comisiei fiecare măsură care urmărește să instituie sau să modifice un ajutor în sensul articolului 107 alineatul (1) TFUE și, pe de altă parte, de a nu pune în aplicare o astfel de măsură, în conformitate cu articolul 108 alineatul (3) TFUE, atât timp cât instituția menționată nu a adoptat o decizie finală privind măsura respectivă²⁵. Obiectul dispoziției instituite prin articolul 108 alineatul (3) TFUE nu este o simplă obligație de notificare, ci o obligație de notificare prealabilă care, prin ea însăși, cuprinde și implică efectul suspensiv consacrat de ultima teză a acestui alineat²⁶.

58. În această privință, instanța de trimitere dorește să știe dacă ceea ce ar fi trebuit să fie notificat Comisiei în măsura în care subvențiile menționate ar fi calificate drept ajutoare de stat este articolul 4.1.23 din decretul funciar și imobiliar, care prevede subvențiile de infrastructură sau decretul de punere în aplicare al guvernului flamand, care definește condițiile în care pot fi acordate subvențiile menționate.

23 — A se vedea Hotărârea din 10 iunie 2010, Fallimento Traghetti del Mediterraneo (citată la nota de subsol 13, punctul 35).

24 — A se vedea Hotărârea din 24 iulie 2003, Altmark Trans și Regierungspräsidentium Magdeburg (citată la nota de subsol 20, punctul 93).

25 — A se vedea în acest sens Hotărârea din 8 decembrie 2011, France Télécom/Comisia (C-81/10 P, Rep., p. I-12899, punctul 58).

26 — A se vedea în acest sens Hotărârea din 22 iunie 2000, Franța/Comisia (C-332/98, Rec., p. I-4833, punctul 32).

59. În opinia noastră, răspunsul este destul de clar. Măsura în cauză era deja prevăzută de decretul funciar și imobiliar, chiar dacă detaliile au fost precizate prin decretul de punere în aplicare. Pentru acest motiv, în vederea îndeplinirii uneia dintre obligațiile care decurg din articolul 108 alineatul (3) TFUE, proiectul decretului funciar și imobiliar ar fi trebuit să fie notificat Comisiei.

3. Exceptarea de la obligația de a notifica ajutoarele noi Comisiei

60. Instanța de trimitere dorește să știe dacă măsurile de compensare a obligației sociale impuse persoanelor care efectuează parcelări și beneficiarilor construcțiilor, presupunând că aceste măsuri trebuie să fie calificate drept ajutoare de stat, pot fi exceptate de la obligația de notificare către Comisie în sensul Deciziei 2005/842.

61. Articolul 3 din Decizia 2005/842 declară ajutoarele de stat sub formă de compensație pentru un serviciu public care îndeplinesc condițiile stabilite la articolele 4-6 din aceeași decizie compatibile cu piața comună și exceptate de la obligația de notificare. Împărtășim opinia instanței de trimitere potrivit căreia aceste condiții par să se inspire din primele trei condiții ale Hotărârii Altmark.

62. Astfel cum s-a susținut deja, suntem de părere că, mai precis, a treia condiție a Hotărârii Altmark nu este îndeplinită în speță. Această condiție, potrivit căreia compensația nu poate depăși ceea ce este necesar pentru acoperirea costurilor ocazionate de executarea obligației de serviciu public, se regăsește de asemenea la articolul 5 din Decizia 2005/842. Din aceasta rezultă că, întrucât măsurile de compensare a obligației sociale trebuie calificate drept ajutoare de stat dat fiind că acestea nu îndeplinesc a treia condiție a Hotărârii Altmark, acestea nu pot beneficia în niciun fel de exceptarea de la obligația de notificare către Comisie în sensul Deciziei 2005/842.

63. Având în vedere observațiile de mai sus, propunem Curții să răspundă că articolele 107 TFUE și 108 TFUE coroborate cu Decizia 2005/842 trebuie interpretate în sensul că impun ca măsurile prevăzute la articolele 3.1.3, 3.1.10, la articolul 4.1.20 alineatul 3 al doilea paragraf și la articolele 4.1.21 și 4.1.23 din decretul funciar și imobiliar să fie notificate Comisiei anterior adoptării acestor dispoziții dacă se constată că măsurile menționate sunt susceptibile să afecteze schimburile comerciale dintre statele membre și că acestea nu îndeplinesc condițiile Hotărârii Altmark.

C – Cu privire la a doua, la a noua și la a zecea întrebare adresate în cauza C-203/11

64. Această serie de întrebări privește o obligație socială care, în sensul articolului 4.1.16. din decretul funciar și imobiliar, impune persoanelor care efectuează parcelări și beneficiarilor construcțiilor să ia măsuri pentru realizarea unei oferte de locuințe sociale.

65. Se pare că instanța de trimitere nu are îndoieli în ceea ce privește calificarea unei obligații sociale ca fiind o restricție nediscriminatorie privind libertățile fundamentale. Îndoielile sale se referă la a ști, în primul rând, în raport cu ce libertate fundamentală trebuie controlată obligația socială menționată și, în al doilea rând, dacă o obligație socială care constituie o restricție privind libertățile fundamentale ar putea fi justificată printr-un motiv imperativ de interes general.

66. Cu titlu introductiv, trebuie precizat că, asemenea întrebării unice adresate în cauza C-197/11 și celei de a doua întrebări adresate în cauza C-203/11, guvernul flamand atrage atenția asupra faptului că litigiile din fața instanței de trimitere privesc o situație pur internă. În această privință, facem trimitere la considerațiile noastre de mai sus²⁷.

27 — A se vedea punctele 23 și 24 din prezentele concluzii.

67. În ceea ce privește libertatea în raport cu care trebuie controlat regimul unei obligații sociale, este adevărat că se poate identifica o influență a unei sarcini sociale atât asupra libertății de stabilire și asupra liberei prestări a serviciilor, cât și asupra liberei circulații a capitalurilor.

68. Cu toate acestea, împărtășim opinia Comisiei potrivit căreia, în cazul unei obligații sociale, libera circulație a capitalurilor are prioritate dat fiind că restricția privind libertatea de stabilire și libera circulație a serviciilor nu este decât o consecință inevitabilă a restricției privind libera circulație a capitalurilor.

69. Reglementarea națională prevede că obligația socială poate fi executată fie în natură, adică prin realizarea unei locuințe sociale, fie prin vânzarea de terenuri către un organism de locuințe sociale, fie prin închirierea către o agenție de închiriere socială a locuințelor realizate, fie, în sfârșit, prin intermediul plății unei cotizații sociale. Trebuie să se admită, astfel cum a arătat instanța de trimitere, că o astfel de reglementare este de natură să descurajeze resortisanții unui stat membru să investească într-un alt stat membru în sectorul imobiliar având în vedere că aceștia nu pot utiliza în mod liber terenurile în scopurile pentru care doresc să le achiziționeze. Potrivit unei jurisprudențe constante, mișcările de capital cuprind operațiunile prin care nerezidenții efectuează investiții imobiliare pe teritoriul unui stat membru. Cu alte cuvinte, dreptul de a dobândi, de a exploata și de a înstrăina bunuri imobile pe teritoriul unui alt stat membru generează, atunci când este exercitat, mișcări de capital²⁸.

70. Chiar dacă o obligație socială constituie o restricție privind libera circulație a capitalurilor, aceasta poate fi justificată printr-un motiv imperativ de interes general cu condiția ca aceasta să poată garanta realizarea obiectivului urmărit și să nu depășească ceea ce este necesar pentru atingerea lui²⁹.

71. În consecință, trebuie să se determine obiectivul reglementării în cauză și să se aprecieze dacă acesta poate fi calificat drept motiv imperativ de interes general.

72. Potrivit guvernului flamand, reglementarea prin care persoanelor care efectuează parcelări și beneficiarilor construcțiilor le este impusă o obligație socială răspunde unei probleme reale, mai precis unei penurii stringente de locuințe accesibile. Se pare astfel că o obligație socială ar fi legată de politica în materia locuințelor sociale a unui stat membru și de finanțarea acesteia, ceea ce Curtea a recunoscut deja ca fiind un motiv imperativ de interes general³⁰. Cu toate acestea, instanței de trimitere îi revine sarcina de a constata obiectivul precis al reglementării în cauză.

73. Tot instanței de trimitere îi revine sarcina de a aprecia dacă o obligație socială este conformă cu principiul proporționalității, cu alte cuvinte, dacă este de natură să asigure o creștere a ofertei de locuințe sociale și dacă obiectivul determinat nu ar putea fi urmărit prin măsuri mai puțin restrictive în raport cu libera circulație a capitalurilor.

74. Pentru a efectua această apreciere, statisticile administrației flamande citate în ședință de reprezentantul reclamantilor din acțiunea principală în cauza C-203/11 ar putea fi utile. Astfel, din aceste statistici rezultă că decretul funciar și imobiliar care impune obligația socială persoanelor care efectuează parcelări și beneficiarilor construcțiilor are, în realitate, un impact mai degrabă negativ asupra sectorului locuințelor sociale.

28 — A se vedea Hotărârea din 1 octombrie 2009, *Woningstichting Sint Servatius* (citată la nota de subsol 10, punctul 20 și jurisprudența citată).

29 — *Ibidem* (punctul 25 și jurisprudența citată).

30 — A se vedea Hotărârea din 1 octombrie 2009, *Woningstichting Sint Servatius* (citată la nota de subsol 10, punctul 30).

75. Având în vedere observațiile de mai sus, propunem Curții să răspundă că articolul 63 TFUE trebuie interpretat în sensul că se opune unei reglementări care are ca efect legarea de drept a acordării unei autorizații de construire sau de parcelare privind un proiect care are o anumită dimensiune minimă de o „obligație socială” care constă în realizarea, în limita unui procentaj determinat din proiect, a unor locuințe sociale care trebuie ulterior să fie vândute, la prețuri plafonate, unui organism public sau prin subrogarea acestuia, dacă se constată că această reglementare nu respectă principiul proporționalității.

D – Cu privire la a treia, la a patra, la a cincea, la a șasea, la a șaptea și la a opta întrebare adresate în cauza C-203/11

76. Prin această serie de întrebări, instanța de trimitere solicită interpretarea anumitor dispoziții ale Directivei 2006/123.

77. Cu toate acestea, potrivit considerentului (9) al Directivei 2006/123, aceasta nu se aplică nici reglementării în materia amenajării sau dezvoltării teritoriului, nici celei referitoare la amenajarea urbană și rurală. În plus, articolul 2 alineatul (2) litera (j) din Directiva 2006/123 prevede expres că directiva menționată nu se aplică serviciilor sociale referitoare la locuințele sociale.

78. În opinia noastră, decretul funciar și imobiliar constituie reglementarea în materia amenajării sau a dezvoltării teritoriului, precum și reglementarea privind amenajarea urbană și rurală.

79. Pentru acest motiv, considerăm că nu este necesar să se răspundă la întrebările referitoare la Directiva 2006/123.

E – Cu privire la a unsprezecea întrebare adresată în cauza C-203/11

80. Prin intermediul acestei întrebări, instanța de trimitere solicită Curții să interpreteze noțiunea „contract de achiziții publice de lucrări” conținută de articolul 1 alineatul (2) litera (b) din Directiva 2004/18. Mai precis, aceasta dorește să știe dacă este vorba despre un contract de achiziții publice de lucrări în cazul reglementării care leagă acordarea unui permis de construire sau de parcelare de o obligație socială care constă în realizarea unor locuințe sociale care trebuie să fie vândute ulterior, la prețuri plafonate, unui organism public sau prin subrogarea acestuia.

81. Decretul funciar și imobiliar consideră obligația socială ca fiind o condiție pentru acordarea unei autorizații de construire sau de parcelare. Chiar dacă articolul 4.1.17 prevede mai multe posibilități de executare a obligației menționate, a unsprezecea întrebare nu vizează decât obligația socială executată în natură, cu alte cuvinte, executată sub forma realizării unor locuințe sociale.

82. Trebuie amintit că definiția unui contract de achiziții publice de lucrări intră în domeniul de aplicare al dreptului Uniunii³¹. Potrivit articolului 1 alineatul (2) litera (b) coroborată cu litera (a) din Directiva 2004/18, pentru a se putea vorbi despre un contract de achiziții publice de lucrări sunt cerute patru caracteristici. În primul rând, trebuie să fie stabilită existența unui contract încheiat în scris. În al doilea rând, trebuie să fie vorba despre un contract cu titlu oneros. În al treilea rând, părțile contractante ale unui contract trebuie să fie unul sau mai mulți operatori economici, pe de o parte, și una sau mai multe autorități contractante, pe de altă parte. În al patrulea rând, obiectul contractului trebuie să constea fie în execuția, fie atât în proiectarea, cât și în execuția de lucrări referitoare la una dintre activitățile menționate în anexa I sau o lucrare ori realizarea, prin orice mijloace, a unei lucrări care corespunde cerințelor specificate de autoritatea contractantă.

31 — A se vedea în acest sens Hotărârea din 18 ianuarie 2007, Auroux și alții (C-220/05, Rep., p. I-385, punctul 40).

83. Suntem de părere că, în prezenta cauză, prima dintre caracteristicile menționate mai sus, și anume existența unui contract încheiat în scris, se dovedește problematică având în vedere faptul că obligația socială este impusă persoanelor care efectuează parcelări și beneficiarilor construcțiilor prin decretul funciar și imobiliar. Astfel cum a indicat instanța de trimitere, reglementarea națională prevede o convenție de administrare încheiată între beneficiarul construcției sau persoana care efectuează parcelarea și societatea de locuințe sociale. Instanța de trimitere indică însă totodată că această convenție de administrare privește numai punerea pe piață a locuințelor sociale deja realizate, iar nu realizarea de locuințe sociale.

84. Chiar dacă îi revine instanței de trimitere sarcina de a verifica dacă, în speță, a existat un contract încheiat în scris, putem cita câteva elemente care decurg din jurisprudența Curții care îi pot fi utile.

85. În primul rând, dorim să atragem atenția asupra Hotărârii Ordine degli Architetti și alții³². În această hotărâre Curtea a statuat că faptul că autoritățile publice nu au posibilitatea alegerii cocontractantului lor nu poate, în sine, să justifice neaplicarea Directivei 2004/18, întrucât o asemenea eventualitate ar conduce la sustragerea de la concurența intracomunitară a unei lucrări căreia această directivă i-ar fi în caz contrar aplicabilă³³.

86. În speță, este vorba despre o situație similară, dat fiind că obligația socială care constă în realizarea locuințelor sociale este legată de drept de o autorizație de parcelare sau de o autorizație de urbanism. Cu toate acestea, nu trebuie uitat că în cauza în care s-a pronunțat Hotărârea Ordine degli Architetti și alții, Curtea a accentuat faptul că, în orice caz, trebuie să fie încheiat un contract de parcelare între administrația comunală și operatorul economic. În prezenta cauză, înțelegem că reglementarea națională nu prevede încheierea contractului în vederea executării unei obligații sociale. Îi revine instanței de trimitere obligația de a analiza dacă într-adevăr aceasta este situația.

87. În opinia noastră, este interesantă menționarea, în plus, a unei constatări cuprinse în Hotărârea Ordine degli Architetti și alții. Curtea a menționat în acea hotărâre că „obiectivul primordial al directivei este [...] asigurarea concurenței pentru contractele de achiziții publice de lucrări. Astfel, deschiderea către concurența comunitară potrivit procedurilor prevăzute de directivă este cea care garantează că nu există riscuri de favoritism din partea autorităților publice”³⁴. În această privință, avem unele îndoieli cu privire la modul în care obligația socială ar putea să favorizeze persoanele care efectuează parcelări și pe beneficiarii construcțiilor. Cererea introductivă din acțiunea principală în cauza C-203/11 dovedește că chiar operatorii economici cărora li se aplică obligația socială consideră că această obligație este defavorabilă pentru situația lor. De asemenea, însăși instanța de trimitere a menționat în trimiterea preliminară că o obligație socială executată în natură implică întotdeauna un prejudiciu pentru persoanele care efectuează parcelări și pentru beneficiarii construcțiilor.

88. În continuare, a doua hotărâre asupra căreia dorim să atragem atenția este Hotărârea Asociación Profesional de Empresas de Reparto y Manipulado de Correspondencia³⁵. În acea hotărâre, Curtea a declarat că, pentru a concluziona că nu există un contract în sensul reglementării privind contractele de achiziții publice, instanța de trimitere ar trebui să verifice dacă operatorul economic dispune de capacitatea de a negocia cu autoritatea contractantă conținutul concret al serviciilor pe care trebuie să le furnizeze, precum și tarifele aplicabile acestor servicii și dacă această societate are facultatea, în ceea ce privește serviciile nerezervate, să se elibereze de obligațiile care decurg din acordul de colaborare prin respectarea preavizului prevăzut în acord³⁶.

32 — Hotărârea din 12 iulie 2001 (C-399/98, Rec., p. I-5409).

33 — *Ibidem* (punctul 75).

34 — Hotărârea din 12 iulie 2001, Ordine degli Architetti și alții (citată la nota de subsol 32, punctul 75).

35 — Hotărârea din 18 decembrie 2007 (C-220/06, Rep., p. I-12175).

36 — Hotărârea din 18 decembrie 2007, Asociación Profesional de Empresas de Reparto y Manipulado de Correspondencia (citată la nota de subsol 35, punctul 55).

89. Asemenea cauzei în care s-a pronunțat Hotărârea Ordine degli Architetti și alții, citată anterior, și, în opinia noastră, spre deosebire de prezenta cauză, în cauza în care s-a pronunțat Hotărârea Asociación Profesional de Empresas de Reparto y Manipulado de Correspondencia, citată anterior, între administrația publică și operatorul privat a fost încheiat un anumit tip de contract. Mai precis, era vorba despre un acord de colaborare. Se pune problema dacă un astfel de acord constituie efectiv un contract în sensul reglementării privind achizițiile publice, dat fiind că operatorul economic nu a dispus de nicio posibilitate de a refuza încheierea unui astfel de acord.

90. Din Hotărârea Asociación Profesional de Empresas de Reparto y Manipulado de Correspondencia, citată anterior, rezultă că dacă instanța de trimitere ar constata, în prezenta cauză, că există o anumită relație contractuală între un subiect care ar putea fi calificat drept autoritate contractantă și o persoană care efectuează o parcelare ori un beneficiar al unei construcții în legătură cu obligația socială, instanța de trimitere ar trebui să examineze dacă libertatea contractuală a persoanei care efectuează parcelarea ori a beneficiarului construcției nu a fost limitată în sensul că acesta nu era capabil să negocieze conținutul concret al prestațiilor care trebuie furnizate, precum și tarifele aplicabile acestora.

91. Bazându-ne pe modul în care poate fi înțeleasă reglementarea națională în discuție, considerăm că în special capacitatea de negociere a prețului aplicabil lucrărilor executate este cea care este limitată. În speță, prețul lucrărilor executate constă în prețul de vânzare al unei locuințe sociale către o societate de locuințe sociale. Respectivul preț este plafonat de reglementarea națională și nu corespunde, așadar, prețului pieței.

92. Având în vedere cele de mai sus, considerăm că este necesar ca la a unsprezecea întrebare să se răspundă că noțiunea „contract de achiziții publice de lucrări” care figurează la articolul 1 alineatul (2) litera (b) din Directiva 2004/18 trebuie interpretată în sensul că se aplică unei reglementări care are ca efect legarea de drept a acordării unei autorizații de construire sau de parcelare privind un proiect care are o anumită dimensiune minimă de o obligație socială care constă în realizarea unor locuințe sociale care trebuie ulterior să fie vândute, la prețuri plafonate, unui organism public sau prin subrogarea acestuia, cu condiția ca, în primul rând, respectiva reglementare să prevadă existența unui contract încheiat între autoritatea contractantă și un operator economic și ca, în al doilea rând, operatorul economic să dispună de posibilitatea reală de a negocia cu autoritatea contractantă conținutul contractului menționat, precum și prețul aplicabil lucrărilor realizate.

V – Concluzie

93. Având în vedere considerațiile de mai sus, propunem Curții să răspundă la întrebările preliminare adresate de Cour constitutionnelle după cum urmează:

„1) Articolele 21 TFUE, 45 TFUE, 56 TFUE și 63 TFUE trebuie interpretate în sensul că se opun reglementării naționale care condiționează, în anumite comune, cesionarea unor terenuri și a construcțiilor ridicate pe acestea de dovedirea de către cumpărător sau de către chiriaș a unei legături suficiente cu aceste comune dacă existența legăturii menționate este evaluată potrivit următoarelor criterii alternative:

- cerința domicilierei persoanei căreia ar urma să îi fie cesionat bunul imobil în comuna în cauză timp de cel puțin șase ani anteriori cesiunii;
- obligația potențialului cumpărător sau chiriaș, la data cesiunii, de a desfășura activități în comună și
- existența unei legături profesionale, familiale, sociale sau economice datorită unei împrejurări importante și de lungă durată.

- 2) Articolele 107 TFUE și 108 TFUE coroborate cu Decizia 2005/842/CE a Comisiei din 28 noiembrie 2005 privind aplicarea articolului 86 alineatul (2) din Tratatul CE la ajutorul de stat, sub forma compensației pentru obligația de serviciu public, acordat anumitor întreprinderi cărora le-a fost încredințată prestarea unui serviciu de interes economic general trebuie interpretate în sensul că impun ca măsurile prevăzute la articolele 3.1.3, 3.1.10, la articolul 4.1.20 alineatul 3 al doilea paragraf și la articolele 4.1.21 și 4.1.23 din decretul funciar și imobiliar să fie notificate Comisiei anterior adoptării acestor dispoziții dacă se constată că măsurile menționate sunt susceptibile să afecteze schimburile comerciale dintre statele membre și că acestea nu îndeplinesc condițiile Hotărârii din 24 iulie 2003, *Altmark Trans și Regierungspräsidium Magdeburg* (C-280/00, Rec., p. I-7747).
- 3) Articolul 63 TFUE trebuie interpretat în sensul că se opune unei reglementări care are ca efect legarea de drept a acordării unei autorizații de construire sau de parcelare privind un proiect care are o anumită dimensiune minimă de o «obligație socială» care constă în realizarea, în limita unui procentaj determinat din proiect, a unor locuințe sociale care trebuie ulterior să fie vândute, la prețuri plafonate, unui organism public sau prin subrogarea acestuia, dacă se constată că această reglementare nu respectă principiul proporționalității.
- 4) Noțiunea «contract de achiziții publice de lucrări» care figurează la articolul 1 alineatul (2) litera (b) din Directiva 2004/18/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 31 martie 2004 privind coordonarea procedurilor de atribuire a contractelor de achiziții publice de lucrări, de bunuri și de servicii trebuie interpretată în sensul că se aplică unei reglementări care are ca efect legarea de drept a acordării unei autorizații de construire sau de parcelare privind un proiect care are o anumită dimensiune minimă de o obligație socială care constă în realizarea unor locuințe sociale care trebuie ulterior să fie vândute, la prețuri plafonate, unui organism public sau prin subrogarea acestuia, cu condiția ca, în primul rând, respectiva reglementare să prevadă existența unui contract încheiat între autoritatea contractantă și un operator economic și ca, în al doilea rând, operatorul economic să dispună de posibilitatea reală de a negocia cu autoritatea contractantă conținutul contractului menționat, precum și prețul aplicabil lucrărilor realizate.”