DECISÃO DA COMISSÃO

de 04 de Abril de 2006

relativa à medida de auxílio que os Países Baixos tencionam conceder no âmbito do projecto Marktpassageplan em Haaksbergen — Auxílio estatal C 33/2005 (ex N 277/2004)

[notificada com o número C(2006) 1184]

(Apenas faz fé o texto em língua neerlandesa)

(Texto relevante para efeitos do EEE)

(2006/746/CE)

A COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS,

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Europeia, nomeadamente o primeiro parágrafo do n.º 2 do artigo 88.º,

Tendo em conta o Acordo sobre o Espaço Económico Europeu, nomeadamente a alínea a) do n.º 1 do artigo 62.º,

Após ter convidado as partes interessadas a apresentarem as suas observações nos termos das disposições supracitadas,

Considerando o seguinte:

1. PROCESSO

(1) A Comissão recebeu, por carta datada de 23 de Janeiro de 2004, registada em 23 de Fevereiro de 2004, uma denúncia sobre um possível auxílio relativo a um projecto de construção em Haaksbergen, nos Países Baixos. Por carta de 15 de Abril de 2004, a Comissão convidou as autoridades neerlandesas a prestar esclarecimentos sobre a medida. Por carta de 18 de Maio de 2004, registada em 25 de Maio de 2004, os Países Baixos comunicaram à Comissão que a medida seria notificada em breve.

(2) Por carta de 25 de Junho de 2004, registada em 30 de Junho de 2004, os Países Baixos comunicaram à Comissão que as autoridades municipais de Haaksbergen tencionavam conceder um auxílio às empresas de construção envolvidas no projecto Marktpassageplan. Por carta de 12 de Julho de 2004, a Comissão solicitou informações complementares, que foram apresentadas numa reunião realizada entre ambas as partes em 8 de Outubro de 2004, e por carta com data de 30 de Dezembro de 2004, registada em 10 de Janeiro de 2005. Os Países Baixos apresentaram informações adicionais por carta datada de 11 de Maio de 2005, registada em 18 de Maio de 2005.

(3) Por carta de 21 de Setembro de 2005, a Comissão informou os Países Baixos de que tinha decidido dar início ao procedimento previsto no n.º 2 do artigo 88.º do Tratado CE no que respeita à medida de auxílio em questão.

(4) A decisão da Comissão de dar início ao procedimento foi publicada no *Jornal Oficial da União Europeia* [1]. A Comissão convidou as partes interessadas a apresentarem as suas observações relativamente ao auxílio em causa. A Comissão não recebeu quaisquer observações.

(5) A reacção dos Países Baixos ao início do procedimento formal de investigação foi enviada por carta de 29 de Dezembro de 2005, registada em 5 de Janeiro de 2006.

2. DESCRIÇÃO

2.1. O projecto

(6) O conselho municipal de Haaksbergen, um município com 24 000 habitantes localizado na província de Overijssel, perto da fronteira com a Alemanha, planeava já desde o início dos anos noventa revitalizar o seu centro degradado. Com o auxílio de consultores, foram estudados vários planos que previam a construção, no centro, de edifícios para habitação e com espaços comerciais de qualidade. Contudo, nem a primeira empresa de construção com a qual o município pretendeu executar o projecto nem o próprio município conseguiram adquirir os lotes de terreno necessários à execução do projecto.

(7) No final dos anos noventa, esses terrenos foram adquiridos por seis empresas de construção que posteriormente se associaram. Essas empresas elaboraram um projecto que consistia na construção de um edifício com 58 apartamentos e 11 espaços comerciais. O projecto não previa que as empresas de construção realizassem quaisquer obras públicas, tais como infra-estruturas, a colocar posteriormente à disposição do município. O projecto compreendia a construção de apartamentos e estabelecimentos comerciais que seriam vendidos ou arrendados a investidores privados. Contudo, os cálculos revelaram que o projecto não seria rentável.

2.2. Apoio das autoridades públicas

(8) Tendo em conta a grande importância que atribuíam à realização do projecto de recuperação do centro do município apresentado pelas seis empresas de construção, as autoridades municipais, conscientes de que poderiam contar com uma contribuição financeira das autoridades provinciais, decidiram apoiar o projecto, através principalmente da cobertura das perdas esperadas. O município já assinou o acordo de cooperação com as empresas de construção, mas o auxílio previsto no acordo não foi ainda concedido.

(9) O apoio público consistirá principalmente num subsídio de 2,98 milhões de euros da câmara municipal às empresas de construção (medida 1). Este montante inclui o apoio financeiro de 453 780 euros (um milhão de florins neerlandeses) concedido pela província à câmara municipal para este projecto e corresponde às perdas esperadas do projecto, calculadas com base nos custos e receitas estimados.

[1] JO C 333 de 29.12.2005, p. 2.

(10) Nos termos de uma das disposições do acordo de cooperação, após a execução do projecto, um perito independente calculará os custos e receitas realizados. Se as perdas efectivas calculadas *a posteriori* pelo perito forem inferiores às perdas orçamentadas com base nas quais o subsídio foi concedido, apenas 50% da parte do subsídio que excede os prejuízos efectivos terão de ser reembolsados ao município. Por outras palavras, os promotores do projecto podem conservar 50% da parte do subsídio que não cobre perdas efectivas. Esta disposição será doravante referida como «disposição de reembolso parcial». Se as perdas sofridas forem superiores às perdas esperadas, o subsídio do município não será aumentado.

(11) Para além do apoio sob a forma de um subsídio (medida 1), a Comissão deu também início ao procedimento no que respeita a três outras medidas que podem conter auxílios. A segunda medida diz respeito à transferência, a título gratuito, para os promotores do projecto de alguns dos terrenos pertencentes às autoridades municipais (medida 2) ([1]). De acordo com a notificação das autoridades neerlandesas, os terrenos valiam 233 295 euros, mas a Comissão não recebeu qualquer relatório de avaliação. Além disso, o município é responsável por 35% dos eventuais custos resultantes dos pedidos de indemnização, nos termos do artigo 49.º da lei do ordenamento do território (*Wet op de Ruimtelijke Ordening*) após a execução do projecto (medida 3). A responsabilidade pelos restantes 65% cabe aos promotores do projecto. Por último, não ficou claro se o município pretendia vender um terreno e um edifício aos promotores do projecto pelo valor contabilístico ou pelo valor de mercado (medida 4).

(12) Após a execução do projecto, o município receberia gratuitamente alguns terrenos que, de acordo com a licença de construção, seriam desenvolvidos como espaços públicos. A notificação não incluía uma avaliação precisa dos terrenos em questão (medida 2a).

2.3. **Os beneficiários**

(13) Os beneficiários das medidas acima mencionadas são as empresas de construção envolvidas no projecto.

(14) O primeiro beneficiário, a Rabo Vastgoed B.V., pertence a um grande grupo activo a nível internacional, principalmente no sector financeiro. Esta empresa é responsável por 25% do projecto.

(15) Com base no acordo de cooperação, o segundo beneficiário directo é a empresa Centrum Haaksbergen B.V., criada por cinco empresas de construção para executar este projecto. Estas cinco empresas executarão todas as actividades de construção confiadas à Centrum Haaksbergen B.V.; assim sendo, esta constitui um subterfúgio jurídico *ad hoc* sem actividades económicas «reais» próprias. Com base no que precede, pode concluir-se que o auxílio concedido à Centrum Haaksbergen será transferido para estas cinco empresas. De acordo com as autoridades neerlandesas, cada uma dessas empresas é responsável por 15% do projecto. Os Países Baixos indicaram igualmente que a RoTij Bouwontwikkeling Oost B.V. opera a nível nacional, ao passo que as outras quatro empresas (Besathij B.V., Bouwbedrijf Assink Eibergen B.V., Bouwbedrijf Deeterink B.V. e Bouwburo Jan Scharenborg B.V.) são empresas regionais ou locais.

(16) Apesar de os beneficiários serem referidos como empresas «de construção» na presente decisão, tal não significa que as suas actividades se limitem apenas ao sector da construção, pois estas empresas ocupam-se de todas as actividades relacionadas com o desenvolvimento e a execução de projectos imobiliários.

2.4. **Os mercados relevantes**

(17) Os mercados relevantes em questão são o mercado da construção e venda de habitação e o mercado da construção e arrendamento de espaços comerciais. Dado que Haaksbergen fica perto da fronteira com a Alemanha, é provável que certos fornecedores e clientes neerlandeses e alemães activos nestes mercados estejam igualmente activos no país vizinho.

3. **RAZÕES PARA INICIAR O PROCEDIMENTO FORMAL DE INVESTIGAÇÃO**

(18) A Comissão deu início ao procedimento formal de investigação por ter dúvidas em relação à possibilidade de algumas das medidas previstas pelo conselho municipal poderem constituir auxílio estatal e também por duvidar que o auxílio pudesse ser considerado compatível com o mercado comum.

(19) Em relação à possível classificação das medidas públicas como auxílio, a Comissão indicou, em particular, que a disposição de reembolso parcial conferia uma vantagem às empresas de construção.

(20) No que diz respeito às eventuais excepções à proibição geral de auxílio estatal previstas no n.º 1 do artigo 87.º, a Comissão observou, em primeiro lugar, que as excepções automáticas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 87.º não são aplicáveis às presentes medidas de auxílio. Nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 87.º, o auxílio também não pode ser considerado como apoio a um projecto de natureza social, entre outras razões porque a aquisição dos novos apartamentos não está reservada a pessoas desfavorecidas.

(21) No que respeita às excepções ao abrigo do n.º 3 do artigo 87.º, a Comissão observou que o município de Haaksbergen não está situado numa região assistida, pelo que não é elegível para auxílios regionais com base nas alíneas a) e c) do n.º 3 do artigo 87.º A excepção prevista na alínea b) do n.º 3 do artigo 87.º não é obviamente aplicável. A Comissão várias definiu várias directrizes e enquadramentos estipulando as condições em que os auxílios podem ser abrangidos pela excepção prevista na alínea c) do n.º 3 do artigo 87.º No caso em apreço, nenhuma dessas

([1]) As seis empresas de construção adquiriram entretanto cerca de 90% dos terrenos necessários aos anteriores proprietários privados.

directrizes parece ser aplicável. A excepção relativa aos bairros urbanos desfavorecidos ([1]) também foi tida em consideração. Contudo, o projecto não é elegível para essa excepção porque, entre outras razões, Haaksbergen não é um bairro urbano na acepção da comunicação da Comissão. Logicamente, a zona também não é abrangida pelo programa comunitário URBAN II. Por último, a excepção cultural prevista na alínea d) do n.º 3 do artigo 87.º não se aplica, dado que este projecto consiste na construção de novos edifícios e não na renovação dos edifícios existentes nem em qualquer outro objectivo cultural.

4. OBSERVAÇÕES DAS PARTES INTERESSADAS

(22) A Comissão não recebeu observações das partes interessadas.

5. OBSERVAÇÕES DOS PAÍSES BAIXOS

(23) Na sua reacção ao início do procedimento formal de investigação, os Países Baixos forneceram informações adicionais sobre a transferência gratuita de terrenos pelo e para o município (medida 2 e medida 2a, respectivamente). A transferência gratuita de terrenos para as empresas de construção (medida 2) diz respeito a uma superfície de 674 m^2. Por sua vez, o município receberá 1 077 m^2 (medida 2a). As autoridades neerlandesas apresentaram um relatório de avaliação que indica que o valor dos terrenos em questão é de 135 euros/m^2.

(24) Em relação à venda de outro terreno e de um edifício pelo município às empresas de construção (medida 4), as autoridades neerlandesas forneceram informações segundo as quais o preço de transacção era significativamente mais elevado do que o preço pago pelo município por estas propriedades alguns anos antes.

6. AVALIAÇÃO DO AUXÍLIO

6.1. Existência de auxílio na acepção do n.º 1 do artigo 87.º do Tratado CE

Recursos estatais

(25) As cinco medidas examinadas envolvem claramente recursos estatais. O subsídio (medida 1) é uma transferência directa dos recursos municipais. A transferência da propriedade de terrenos e edifícios altera o valor total dos activos possuídos pelo município (medidas 2, 2a e 4). Finalmente, a medida 3 envolve igualmente recursos municipais, visto que concede uma garantia que pode levar, no futuro, a uma atribuição de verbas, e que não requer o pagamento de um prémio de garantia apropriado.

Vantagem

(26) O subsídio do município (medida 1) confere uma vantagem às empresas beneficiárias, uma vez que estas recebem verbas que não receberiam em condições normais de mercado.

(27) A transferência gratuita de terrenos pelo município (medida 2) é compensada pela transferência na direcção oposta de uma superfície maior (medida 2a), tal como está estipulado no mesmo acordo. Com base no relatório de avaliação apresentado pelos Países Baixos, o município receberá uma superfície líquida de terreno no valor de 54 405 euros ([2]). Assim sendo, estas duas medidas adoptadas conjuntamente não conferem uma vantagem às empresas de construção.

(28) O município seria igualmente responsável por 35% dos custos que pudessem decorrer de pedidos de indemnização relativos ao projecto (medida 3). O ponto 2.1.2 do segundo capítulo da Comunicação da Comissão relativa à aplicação dos artigos 87.º e 88.º do Tratado CE aos auxílios estatais sob forma de garantias ([3]) indica que: «*A vantagem proporcionada por uma garantia estatal reside no facto de o risco associado à garantia ser assumido pelo Estado. Esta assunção do risco por parte do Estado deveria normalmente ser remunerada através de um prémio adequado. Quando o Estado renuncia ao pagamento do prémio, existe simultaneamente um benefício para a empresa e uma utilização de recursos do Estado. Deste modo, mesmo que o Estado não tenha de efectuar qualquer pagamento ao abrigo da garantia, pode existir, não obstante, um auxílio estatal nos termos do n.º 1 do artigo 87.º O auxílio é concedido aquando da atribuição da garantia, e não aquando da execução da garantia ou aquando da realização de pagamentos ao abrigo da garantia. O facto de a garantia constituir ou não um auxílio estatal e, em caso afirmativo, a determinação do montante desse auxílio, deverão ser apreciados no momento em que a garantia é concedida*». No caso em apreço, a Comissão observa que o risco de pagamentos de compensação resultantes de pedidos de indemnização é transferido em parte para as autoridades públicas e que o município não recebe qualquer prémio por esta garantia parcial. Assim, esta medida evita que as empresas incorram em despesas que normalmente teriam de suportar no caso de projectos de construção, quer sob a forma de um prémio de garantia/prémio de seguro, quer — se não tiverem um contrato de seguro — sob a forma de disposições relativas a possíveis pagamentos de indemnização. Por conseguinte, a medida confere uma vantagem aos beneficiários.

(29) Em relação à venda de terrenos e propriedades pelo município às empresas de construção (medida 4), a informação adicional apresentada pelas autoridades neerlandesas sobre o preço pago pelo município para adquirir estes activos é suficiente para afastar as dúvidas levantadas na decisão de iniciar o procedimento relativamente à possível venda pelo valor contabilístico. Os documentos complementares demonstram nomeadamente que o município teve um lucro significativo num curto lapso de tempo. Consequentemente, não perdeu receitas potenciais. Por conseguinte, a transacção não confere qualquer vantagem às empresas de construção.

(30) Pode assim concluir-se que duas das medidas conferem uma vantagem às empresas de construção (medidas 1 e 3), mas que o mesmo não acontece com as outras medidas (medidas 2, 2a e 4). Assim sendo, estas últimas não constituem um auxílio estatal e não continuarão a ser examinadas.

(31) As considerações precedentes avaliam a vantagem potencial para as empresas de construção. A Comissão deve igualmente verificar se a vantagem não é parcialmente transferida para os compradores ou locatários dos apartamentos e espaços comerciais, porque estes podem

([1]) Comunicação da Comissão «Termo do Enquadramento dos auxílios estatais às empresas nos bairros urbanos desfavorecidos» (JO C 119 de 22.5.2002, p. 21).

([2]) Transferência para as empresas de construção: 674m^2 x 135 euros = 90 990 euros; transferência para o município: 1 077 m^2 x 135 euros = 145 395 euros.

([3]) JO C 71 de 11.3.2000, p. 14.

comprar ou arrendar apartamentos ou espaços comerciais que de outra maneira provavelmente não existiriam ou seriam, pelo menos, mais caros. Contudo, esta vantagem seria indirecta e difusa. Em qualquer caso, não é provável que uma vantagem em prol de 58 agregados familiares cumpra as regras relativas aos auxílios estatais no que diz respeito aos beneficiários indirectos do auxílio que não desenvolvam actividades económicas. Para os agentes económicos, como os 11 estabelecimentos comerciais, a eventual vantagem seria muito pequena e ficaria, em qualquer caso, abaixo do nível definido nas regras *de minimis*. Assim sendo, a Comissão limitará a sua investigação ao potencial auxílio estatal para as empresas de construção.

Selectividade

(32) A medida é claramente selectiva, uma vez que se restringe às empresas envolvidas neste projecto.

Distorção da concorrência

(33) Graças ao auxílio estatal, as empresas empreenderão um projecto que de outra maneira seria deficitário e que consiste na construção e venda ou arrendamento de apartamentos e estabelecimentos comerciais. Consequentemente, o auxílio distorce directamente a concorrência, uma vez que os novos apartamentos e estabelecimentos comerciais virão acrescentar-se aos existentes no mercado.

(34) Além disso, pode haver uma distorção adicional da concorrência se o auxílio estatal exceder as perdas sofridas pelas empresas no âmbito do presente projecto. Com este subsídio «adicional» as empresas poderiam, por exemplo, pedir preços inferiores em projectos de construção *futuros* e/ /ou utilizar estas verbas para outras actividades. A Comissão observa que esta distorção adicional não existiria se, com base nas perdas efectivas calculadas pelo perito após a conclusão do projecto, as empresas tivessem de reembolsar na totalidade a parte do subsídio que excede as perdas efectivas. A Comissão constata que a disposição de reembolso parcial permite às empresas conservar 50% da parte do subsídio que excede as perdas. Esta distorção adicional não pode, por conseguinte, ser excluída.

Impacto sobre as transacções comerciais entre os Estados-Membros

(35) A Comissão assinala que Haaksbergen se situa perto da fronteira com a Alemanha. Por conseguinte, algumas empresas de construção alemãs estão presentes no mercado de construção e venda ou arrendamento de apartamentos e espaços comerciais. Por outro lado, a Comissão nota que algumas das empresas em causa estão activas a nível internacional. Existe assim, pelo menos, a possibilidade de um efeito potencialmente adverso sobre as trocas comerciais.

(36) O subsídio (medida 1) e a garantia parcial (medida 3) podem assim, nos termos do n.º 1 do artigo 87.º do Tratado CE, ser considerados como auxílio estatal. A transferência líquida de terrenos a título gratuito (medidas 2 e 2a, executadas em conjunto), bem como a venda de um terreno e de um edifício (medida 4), não constituem auxílio estatal.

6.2. **Compatibilidade com o mercado comum**

(37) Na sua notificação, os Países Baixos não referiram qualquer excepção especial à proibição geral de auxílio estatal prevista no n.º 1 do artigo 87.º com base na qual o auxílio pudesse ser autorizado.

(38) Tal como anteriormente se indica, na decisão de iniciar o procedimento formal de investigação, a Comissão teve dúvidas quanto à possibilidade de o auxílio poder ser considerado compatível à luz das excepções previstas no n.º 2 do artigo 87.º e nas alíneas a), b) e d) do n.º 3 do mesmo artigo, ou das directrizes e enquadramentos elaborados com base na alínea c) do n.º 3 desse mesmo artigo. Na sua reacção à decisão, os Países Baixos não teceram observações sobre a compatibilidade do auxílio. Posteriores investigações empreendidas pela Comissão não acrescentaram quaisquer novos elementos. Por conseguinte, a Comissão conclui que o auxílio não pode ser considerado compatível com o mercado comum por força da base jurídica acima mencionada.

(39) Em relação à compatibilidade possível com base no n.º 2 do artigo 86.º, a Comissão considera que a actividade económica fomentada pelo auxílio em questão, a saber, a construção e venda ou arrendamento de apartamentos e espaços comerciais de alta qualidade, cujo acesso não se restringe a nenhuma categoria social em particular, não pode certamente ser considerada como um serviço de interesse económico geral. Os Países Baixos também não alegaram que fosse esse o caso. Por esta razão, o n.º 2 do artigo 86.º não é aplicável ao auxílio em apreço.

(40) A este respeito, a Comissão irá investigar se o auxílio contido nas medidas 1 e 3 não pode ser considerado directamente compatível, com base na alínea c) do n.º 3 do artigo 87.º, que estipula que «os auxílios destinados a facilitar o desenvolvimento de certas actividades ou regiões económicas, quando não alterem as condições das trocas comerciais de maneira que contrariem o interesse comum», podem ser considerados compatíveis com o mercado comum.

(41) Ao examinar se o auxílio é directamente compatível nos termos da alínea c) do n.º 3 do artigo 87.º, a Comissão em primeiro lugar tem em conta os objectivos da Comunidade e, em segundo, examina se a medida de auxílio proposta é apropriada e proporcional aos objectivos previstos e se não produz efeitos desproporcionados sobre a concorrência e o comércio.

(42) Quanto aos objectivos para quais o projecto apoiado contribui, a Comissão refere o seguinte: as autoridades neerlandesas indicaram que, de acordo com um inquérito efectuado em 2001, 65% dos habitantes de Haaksbergen se sentiam inseguros no centro do município, razão pela qual o evitavam. Esta sensação de insegurança era sustentada

pelos registos da polícia, que davam conta da ocorrência de delitos. O projecto, com estabelecimentos comerciais no andar térreo e apartamentos por cima, e com novos edifícios habitados em substituição de um terreno baldio, foi projectado justamente para contrariar essa sensação de insegurança. As autoridades neerlandesas indicaram igualmente que, apesar de três ruas comerciais se terem desenvolvido com êxito em torno do centro, este está ainda subdesenvolvido do ponto de vista comercial e forma uma espécie de barreira no meio dessas três áreas comerciais economicamente bem sucedidas. O projecto tem como objectivo tornar o centro mais atractivo e, por conseguinte, impedir o empobrecimento e o abandono das lojas existentes. Deste modo, pode concluir-se que o projecto tem consequências positivas para o interesse comum, tal como alega o município para justificar o auxílio.

(43) No que se refere à proporcionalidade do auxílio, a Comissão nota que este se destina a cobrir as perdas incorridas pelas empresas no âmbito do projecto, o qual, de outro modo, não seria executado. O auxílio é proporcional, na medida em que cobre perdas efectivas incorridas pelas seis empresas, que irão vender ou arrendar os apartamentos e lojas a preços correspondentes aos preços habituais do imobiliário nessa área. Contudo, o projecto contém também um auxílio «adicional» potencial, em consequência da disposição de reembolso parcial. Com efeito, essa disposição do acordo de cooperação entre o município e as empresas de construção prevê que as perdas efectivas sejam calculadas por um perito, após a conclusão do projecto, com base nos custos e receitas efectivos. Se as perdas efectivas forem inferiores às perdas calculadas com base nas quais o subsídio (medida 1) é concedido no decurso do projecto, apenas 50% da parte do subsídio que excede essas perdas efectivas terá de ser reembolsado ao município. As empresas de construção podem, assim, conservar 50% da parte do subsídio que não cobre perdas efectivas. Por exemplo, se as perdas efectivas fossem cerca de zero em vez dos 2,98 milhões de euros esperados, as empresas reembolsariam 1,49 milhões de euros e arrecadariam um montante idêntico. O montante dos recursos estatais que excede as perdas efectivas não é necessário para a execução do projecto. Pode portanto concluir-se que apenas uma disposição que estipulasse o reembolso na íntegra da parte do subsídio que excede as perdas efectivas poderia restringir o auxílio ao mínimo necessário e torná-lo assim proporcional. A Comissão nota igualmente que uma «disposição de reembolso integral» deverá igualmente abranger o auxílio contido na garantia parcial (medida 3), e não apenas o subsídio (medida 1), como é o caso da actual disposição de reembolso parcial.

(44) No que se refere à extensão da distorção da concorrência e ao efeito sobre o comércio, a Comissão assinala que o auxílio acrescenta aos bens imobiliários disponíveis no mercado 58 apartamentos e 11 espaços comerciais, que serão disponibilizados a preços correspondentes aos preços habitualmente observados em propriedades semelhantes nessa área. A Comissão nota igualmente que a distorção da concorrência e respectivas consequências sobre as condições em que se efectuam os intercâmbios comerciais, geradas por um projecto local desta reduzida envergadura, são limitadas e têm menos impacto do que os efeitos positivos acima identificados.

(45) Tal como acima se indica em relação às distorções adicionais da concorrência, a Comissão considera que o auxílio, na medida em que cobre perdas realmente sofridas, não fornece às seis empresas recursos que estas possam utilizar em projectos futuros para distorcer a concorrência e afectar negativamente o comércio. Contudo, esta conclusão não é válida para o auxílio concedido à parte que excede as perdas efectivas. Como acima se refere, a disposição de reembolso parcial deixa em aberto a possibilidade deste tipo de auxílio «adicional».

(46) A Comissão conclui que a parte do auxílio que cobre as perdas efectivas do projecto, calculadas *a posteriori* por um perito independente, fomenta o desenvolvimento de certas actividades económicas ou de certas economias regionais sem alterar de forma contrária ao interesse comum as condições em que se desenrolam as trocas comerciais. Conclui igualmente que a parte do auxílio que excede as perdas efectivas do projecto calculadas *a posteriori* por um perito independente não é necessária para a execução do projecto e, ao mesmo tempo, afecta adversamente as condições em que se efectuam as trocas comerciais.

7. **CONCLUSÃO**

(47) Com base nas considerações que precedem, a Comissão conclui que a parte do auxílio que cobre as perdas efectivas do projecto, calculadas *a posteriori* por um perito independente, até ao máximo de 2,98 milhões de euros (medida 1), acrescida de um prémio de garantia apropriado (medida 3), é compatível com o mercado comum, nos termos da alínea c) do n.º 3 do artigo 87.º A parte do auxílio que excede as perdas efectivas do projecto calculadas *a posteriori* por um perito independente não é compatível com a alínea c) do n.º 3 do artigo 87.º nem com qualquer outra excepção. É, por conseguinte, incompatível com o mercado comum,

ADOPTOU A PRESENTE DECISÃO:

Artigo 1.º

A transferência de terrenos a título gratuito (medida 2) que os Países Baixos tencionam efectuar a favor das empresas de construção envolvidas no projecto Marktpassageplan, em Haaksbergen, não constitui um auxílio estatal, por ter como contrapartida uma transferência de valor superior, igualmente a título gratuito, em sentido inverso (medida 2a).

A venda de um terreno e de um edifício a essas empresas (medida 4) também não constitui auxílio estatal.

Artigo 2.º

O subsídio de 2 984 000 euros (medida 1) e a cobertura de 35% dos potenciais pagamentos resultantes de pedidos de indemnização nos termos do artigo 49.º da lei do ordenamento do

território (*Wet op de Ruimtelijke Ordening*) (medida 3) que os Países Baixos tencionam conceder às empresas envolvidas no projecto Marktpassageplan, em Haaaksbergen, constituem auxílios estatais.

Artigo 3.º

A parte do auxílio mencionada no artigo 2.º que cobre as perdas efectivas do projecto, calculadas *a posteriori* por um perito independente, é compatível com o mercado comum.

A parte do auxílio mencionada no artigo 2.º que excede as perdas efectivas do projecto, calculadas *a posteriori* por um perito independente, é incompatível com o mercado comum.

Artigo 4.º

Os Países Baixos devem informar a Comissão, no prazo de dois meses a contar da notificação da presente decisão, das medidas adoptadas para lhe dar cumprimento.

Artigo 5.º

O Reino dos Países Baixos é o destinatário da presente decisão.

Feito em Bruxelas, em 04 de Abril de 2006.

Pela Comissão

Neelie KROES

Membro da Comissão