II

(Atti per i quali la pubblicazione non è una condizione di applicabilità)

COMMISSIONE

DECISIONE DELLA COMMISSIONE

del 23 novembre 2005

sul regime di aiuti «Esenzione dall'imposta sul passaggio di proprietà di terreni per le società edilizie dei nuovi Länder» a cui la Germania intende dare esecuzione in relazione al bacino di lavoro di Berlino

[notificata con il numero C(2005) 4434]

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

(Testo rilevante ai fini del SEE)

(2006/566/CE)

LA COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'articolo 88, paragrafo 2, primo comma,

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

dopo aver invitato gli interessati a presentare osservazioni conformemente a dette disposizioni [1] e viste le osservazioni trasmesse,

considerando quanto segue:

1. PROCEDIMENTO

(1) Con lettera del 16 gennaio 2004, registrata il 19 gennaio 2004, la Germania ha notificato alla Commissione il regime di aiuti «Esenzione dall'imposta sul passaggio di proprietà di terreni per le società edilizie dei nuovi Länder».

(2) Con lettera del 17 febbraio 2004 la Commissione ha chiesto alla Germania informazioni supplementari, che sono state trasmesse con lettera del 17 marzo 2004, registrata il 19 marzo 2004.

(3) Con lettera del 26 aprile 2004 e a seguito di una riunione svoltasi il 10 aprile 2004, durante la quale aveva dichiarato che avrebbe presentato informazioni supplementari riguardo al regime, la Germania ha chiesto una proroga della scadenza, che le è stata concessa con lettera del 10 maggio 2004.

(4) Con lettera del 14 maggio 2004, registrata il giorno stesso dalla Commissione, la Germania ha trasmesso informazioni supplementari. Con lettere del 30 giugno e 4 settembre 2004 la Commissione ha chiesto informazioni supplementari riguardo al regime, che sono state trasmesse dalla Germania con lettere del 29 luglio e 6 ottobre 2004, registrate rispettivamente il 29 luglio e il 15 ottobre 2004.

(5) Con lettera del 1º dicembre 2004 la Commissione ha comunicato alla Germania la decisione di non sollevare obiezioni riguardo alle parti del regime limitate alle aree assistite dei nuovi Länder, ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera a), del trattato CE [2]. La Commissione ha inoltre comunicato alla Germania la decisione di avviare il procedimento di cui all'articolo 88, paragrafo 2, del trattato CE riguardo a Berlino e alle zone del Brandeburgo facenti parte del bacino di lavoro di Berlino e ammissibili agli aiuti regionali ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE [3].

[1] GU C 53 del 3.3.2005, pag. 18.

[2] Brandeburgo (ad eccezione delle zone facenti parte del bacino di lavoro di Berlino), Meclemburgo-Pomerania occidentale, Sassonia, Sassonia-Anhalt e Turingia.

[3] Cfr. elenco aree assistite della Germania, aiuti di Stato N 195/99, C 47/99 e N 641/02.

(6) Questa decisione, in cui la Commissione ha invitato le parti interessate a presentare osservazioni sulla misura di aiuto [4], è stata pubblicata nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* il 3 marzo 2005. Non sono tuttavia pervenute osservazioni da altre parti interessate.

(7) La Germania ha presentato le proprie osservazioni con lettera del 14 febbraio 2005.

2. IL REGIME DI AIUTI

2.1. Antefatti

(8) Il regime di aiuti consente alle società edilizie l'esenzione dall'imposta sul passaggio di proprietà di terreni in relazione ad immobili siti nel bacino di lavoro di Berlino.

(9) Nell'ex Repubblica democratica tedesca (RDT), il settore edilizio è stato governato per decenni da un sistema di pianificazione centralizzato. Allo stesso tempo gli edifici di vecchia costruzione venivano lasciati in un tale stato di abbandono che nel 1990 molti di questi non risultavano più abitabili. Dopo la riunificazione si è registrato un forte incremento della domanda di appartamenti e abitazioni private di nuova costruzione, con conseguente riduzione della disponibilità sul mercato edilizio nei nuovi Länder e nel bacino di lavoro di Berlino. Poiché, secondo gli esperti del settore ed i politici, questa crisi degli alloggi era destinata a perdurare, nel periodo compreso tra il 1990 e il 1998 sono stati applicati agevolazioni fiscali e ammortamenti accelerati per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni effettuate nei nuovi Länder e nel bacino di lavoro di Berlino. Tali incentivi hanno determinato un'eccedenza delle superfici abitative, tanto più che nel frattempo ci si era resi conto che la domanda di abitazioni non era aumentata come previsto, ma aveva anzi subito un calo. Attualmente tale eccedenza ammonta a circa 1 milione di unità abitative.

(10) La Germania e i nuovi Länder hanno quindi deciso, con il programma «Stadtumbau Ost» (ricostruzione urbana della Germania dell'Est), di demolire le superfici abitative non occupate. In base alle informazioni fornite dalla Germania, saranno le stesse imprese e cooperative edilizie a doversi fare carico di una parte sostanziale dei costi di demolizione.

(11) Secondo quanto sostiene la Germania, la scarsa capitalizzazione di molte società edilizie nei nuovi Länder e nel bacino di lavoro di Berlino, imputabile ad una perdita di risorse dovuta all'alta percentuale di abitazioni vacanti e alla relativa frammentazione del mercato, metterebbero a repentaglio il programma di demolizione giudicato necessario dal governo federale e dai Länder, in quanto le società non sarebbero in grado di sostenere la propria parte dei costi di demolizione.

(12) La Germania sottolinea che l'equilibrio tra domanda e offerta non verrebbe ripristinato soltanto con il semplice abbattimento dell'eccedenza, poiché vi è anche l'esigenza di offrire alloggi qualitativamente conformi all'effettiva domanda. Le società edilizie dei nuovi Länder e del bacino di lavoro di Berlino dovrebbero quindi effettuare sostanziali investimenti per adattare il proprio patrimonio immobiliare a questa domanda. La Germania ritiene che per consentire loro di effettuare gli investimenti necessari, queste società dovrebbero avere la possibilità di procedere ad una concentrazione per fruire dei conseguenti effetti sinergici.

(13) Secondo la Germania, l'imposta sul passaggio di proprietà di terreni nell'ambito di concentrazioni ed acquisizioni si sarebbe rivelata di ostacolo alle società edilizie. Grazie alla temporanea esenzione da questa imposta le società interessate avrebbero la possibilità di procedere ad una concentrazione. Il conseguente aumento del capitale migliorerebbe le possibilità delle società interessate da una concentrazione di sostenere i costi delle necessarie demolizioni ed effettuare, al contempo, i dovuti investimenti per poter garantire sul mercato l'offerta di alloggi moderni.

(14) L'imposta sul passaggio di proprietà di terreni si applica alle transazioni che comportano un cambiamento del proprietario. Essa è dovuta al momento del passaggio di proprietà di un terreno mediante vendita o altro negozio giuridico. La base imponibile dell'imposta sul passaggio di proprietà di terreni, pari al 3,5 %, è rappresentata dal valore unitario dell'immobile.

2.2. Campo di applicazione della presente decisione

(15) Nella lettera del 1º dicembre 2004 la Commissione non ha sollevato obiezioni sulle parti del regime di aiuti «Esenzione dall'imposta sul passaggio di proprietà di terreni per le società edilizie dei nuovi Länder» relative alle aree ammissibili agli aiuti regionali ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera a), del trattato CE. La presente decisione riguarda esclusivamente le parti del regime relative al bacino di lavoro di Berlino, area ammissibile agli aiuti regionali ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE.

2.3. Obiettivo del regime di aiuti

(16) Il regime mira a ristrutturare il mercato edilizio nel bacino di lavoro di Berlino eliminando l'offerta eccedentaria e aiutando le società edilizie ad offrire alloggi qualitativamente conformi alla domanda attuale. Consentendo loro di demolire superfici abitative non utilizzate, la Germania intende migliorare l'estetica e le infrastrutture di quelle aree del bacino di lavoro di Berlino attualmente caratterizzate da un degrado fisico e socioambientale, […] (*).

[4] Cfr. nota 1.

(*) Segreto d'affari.

2.4. **Beneficiari**

(17) I beneficiari del regime sono le società edilizie che acquisiscono beni immobili nel bacino di lavoro di Berlino attraverso operazioni di concentrazione e acquisto. Ai fini della presente decisione, per «società edilizie» si intendono le imprese e le cooperative edilizie la cui attività principale consiste nell'amministrazione, costruzione, vendita e locazione di alloggi. Sono escluse dal regime le imprese in difficoltà.

(18) Per il momento sono previste tre operazioni di concentrazione tra società edilizie nel bacino di lavoro di Berlino. Per quanto concerne le concentrazioni che hanno avuto luogo a Berlino tra il 1995 e il 1998, sono stati registrati, a titolo di imposte sul passaggio di proprietà di terreni, i seguenti importi: 3,1 milioni di EUR nell'ambito di una concentrazione relativa a 19 terreni, 1,4 milioni di EUR in relazione a 39 terreni e 6,7 milioni di EUR in relazione a 491 terreni.

2.5. **Durata del regime**

(19) Il regime è limitato alle concentrazioni ed acquisizioni tra società edilizie effettuate nel periodo compreso tra il 31 dicembre 2003 e il 31 dicembre 2006.

3. **DECISIONE DI AVVIARE IL PROCEDIMENTO**

(20) Nella lettera del 1º dicembre 2004 la Commissione è giunta alla conclusione che il regime notificato costituisce aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 1, del trattato CE, sulla base delle seguenti considerazioni:

— esiste un finanziamento pubblico, in quanto l'esenzione dall'imposta sul passaggio di proprietà di terreni comporta una perdita di gettito fiscale da parte della Germania,

— si tratta di una misura selettiva, in quanto concentrata su una zona geografica ben delimitata dei nuovi Länder e del bacino di lavoro di Berlino e finalizzata ad agevolare imprese ben determinate, ovvero le società edilizie. Il regime è limitato alle concentrazioni ed acquisizioni tra imprese e cooperative che possiedono beni immobili nei nuovi Länder e nel bacino di lavoro di Berlino,

— il regime comporta un beneficio per le società edilizie coinvolte in operazioni di concentrazione o acquisizione, in quanto esse godono dell'esenzione dall'imposta sul passaggio di proprietà di terreni che altrimenti dovrebbero pagare,

— poiché l'acquisizione di terreni e beni immobili è oggetto di operazioni commerciali tra Stati membri, non è da escludere che il regime possa incidere sugli scambi tra gli Stati membri.

(21) Nella decisione 2002/581/CE [5], relativa al regime di aiuti di Stato cui l'Italia ha dato esecuzione in favore delle banche e delle fondazioni bancarie, la Commissione ha concluso che le esenzioni fiscali per la ristrutturazione dei settori economici in difficoltà, grazie alle quali sono agevolate le concentrazioni e le acquisizioni, debbano essere considerate aiuti volti a ridurre la spesa corrente delle imprese e costituiscono pertanto aiuti al funzionamento. Nella decisione di avviare il procedimento in corso tale questione è stata tuttavia lasciata in sospeso, in quanto la Commissione ha tenuto conto delle argomentazioni della Germania, secondo le quali il regime di aiuti può essere anche valutato diversamente.

(22) La Commissione nutriva seri dubbi sul fatto che il regime di aiuti della Germania in favore del bacino di lavoro di Berlino, che rientra nelle aree ammissibili di cui all'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE, fosse commisurato allo scopo e non rischiasse di falsare la concorrenza in misura contraria al comune interesse, per i seguenti motivi:

— la percentuale di abitazioni vacanti a Berlino (5,3 % per gli alloggi privati e 8,77 % per gli appartamenti delle società edilizie) è nettamente inferiore a quella dei nuovi Länder, pari al 14,2 %. La quasi totalità degli alloggi vacanti è localizzata nelle aree urbane orientali di Berlino,

— la Germania non ha presentato dati che dimostrino che il bacino di lavoro di Berlino si stia spopolando in misura analoga alle aree assistite ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera a), del trattato CE, interessate dal regime,

— mentre per le concentrazioni ed acquisizioni di società edilizie nelle aree assistite ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera a), del trattato CE sono state versate imposte sul passaggio di proprietà di terreni comprese tra 150 000 e 1,5 milioni di EUR, secondo le esperienze del passato per Berlino i relativi importi sono compresi tra 1,4 e 6,7 milioni di EUR,

[5] GU L 184 del 13.7.2002, pag. 27.

— la Germania non ha presentato dati che dimostrino che l'esenzione provvisoria dall'imposta sia appropriata per ravvivare il mercato immobiliare del bacino di lavoro di Berlino e abbia inoltre un impatto positivo e che una partecipazione del settore privato al risanamento senza un intervento statale sarebbe estremamente improbabile.

4. **POSIZIONE DELLA GERMANIA**

(23) La Germania ritiene che gli aiuti concessi a titolo di questo regime non debbano essere considerati come aiuti al funzionamento ai sensi degli orientamenti comunitari in materia di aiuti di Stato a finalità regionale ([6]). La peculiarità di questo regime consiste nell'esentare dall'imposta sul passaggio di proprietà di terreni le transazioni immobiliari nel bacino di lavoro di Berlino; i beneficiari sono le società edilizie, sempreché la fattispecie della transazione sia una concentrazione o un'acquisizione. Solo in questo caso le società in questione sono temporaneamente esenti dall'imposta sul passaggio di proprietà di terreni. Poiché la concentrazione o l'acquisizione tra due imprese o cooperative edilizie avviene fondamentalmente una sola volta, la Germania non individua negli aiuti una sovvenzione alle spese correnti.

(24) Fondamentalmente, le società edilizie continueranno a pagare l'imposta sul passaggio di proprietà di terreni nell'ambito di transazioni immobiliari. Poiché l'acquisto e la vendita e/o la cessione in locazione di beni immobili fanno parte delle normali transazioni di queste società, il pagamento dell'imposta sul passaggio di proprietà di terreni sarebbe attribuibile ai normali costi di funzionamento. Il regime non riguarderebbe tuttavia questi costi di funzionamento, in quanto non può essere applicato nei casi in cui le società edilizie si limitano ad acquistare o a vendere un bene immobile.

(25) Per quanto concerne l'affermazione secondo cui la percentuale di abitazioni vacanti a Berlino sarebbe inferiore a quella dei nuovi Länder, la Germania la contesta sostenendo che la Commissione si sarebbe basata su dati medi, mentre in alcuni distretti di Berlino, che in base alle informazioni trasmesse dalla Germania sarebbero prevalentemente nella parte orientale (Hohenschönhausen, Marzahn-Hellersdorf e Lichtenberg), tale percentuale sarebbe equiparabile a quella dei nuovi Länder (circa il 14 %).

(26) Per quanto concerne lo spopolamento, la Germania sostiene che negli ultimi anni la popolazione del bacino di lavoro di Berlino ha subito un calo, che ha comportato una riduzione della domanda di alloggi. Tuttavia, in base alle statistiche trasmesse dalla Germania, dopo aver ripristinato la funzione di capitale del paese, Berlino non avrebbe registrato un calo, quanto piuttosto un assestamento demografico. I dati confermano in ogni caso che nei distretti orientali di Berlino si è registrata una percentuale di spopolamento equiparabile a quella dei nuovi Länder.

(27) La Germania conferma che gli aiuti connessi alle concentrazioni tra le società edilizie nel bacino di lavoro di Berlino sono molto più elevati rispetto alle aree assistite ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera a), del trattato CE. Ciò dipenderebbe dalle dimensioni e dal maggior valore degli immobili di questa regione ([7]).

(28) Secondo la Germania, le concentrazioni ed acquisizioni delle società edilizie avranno complessivamente un impatto positivo sul mercato edilizio, in quanto le nuove imprese avrebbero la capacità di avviare l'ormai da tempo necessario processo di ristrutturazione, consistente nel mettere sul mercato alloggi vacanti e/o demolire quelli non più abitabili. Poiché il pagamento dell'imposta sul passaggio di proprietà di terreni si ripercuote pesantemente sulla liquidità di tali società, gli investimenti necessari subiscono un forte ritardo.

5. **VALUTAZIONE DEGLI AIUTI**

5.1. **Esistenza di aiuti di Stato**

(29) Per le motivazioni esposte nella lettera del 1º dicembre 2004 (cfr. considerando 20, 21 e 22), che la Germania non ha contestato, la Commissione ritiene che il regime «Esenzione dall'imposta sul passaggio di proprietà di terreni per le società edilizie dei nuovi Länder» costituisca aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 1, del trattato CE.

5.2. **Legalità degli aiuti**

(30) Avendo notificato il regime di aiuti nella sua fase di progetto, la Germania ha ottemperato agli obblighi di cui all'articolo 88, paragrafo 3, del trattato CE.

5.3. **Compatibilità degli aiuti**

(31) Ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 2, del trattato CE, sono compatibili con il mercato comune determinati tipi di aiuti. Tenuto conto dell'obiettivo dell'aiuto, ossia demolire alloggi vacanti per risanare il mercato edilizio, la Commissione non ritiene che il regime possa rientrare nel campo di applicazione dell'articolo 87, paragrafo 2, lettere a) e b), del trattato CE, per quanto ciò non sia stato invocato dalla Germania.

([6]) GU C 74 del 10.3.1998, pag. 9. Conformemente al punto 4.15 degli orientamenti, gli aiuti di Stato a finalità regionale, destinati a ridurre le spese correnti dell'impresa (i cosiddetti aiuti al funzionamento), sono di norma vietati.

([7]) In base alle informazioni trasmesse con lettera del 21 giugno 2004, il patrimonio di alcune società edilizie di Berlino è compreso tra 552,4 milioni e 1 202 milioni di EUR.

(32) Non è applicabile nemmeno l'articolo 87, paragrafo 2, lettera c), del trattato CE, in quanto l'eccedenza di alloggi non è dovuta alla divisione della Germania e di Berlino, bensì alle agevolazioni fiscali per favorire la costruzione di nuove unità abitative e il risanamento degli alloggi nei nuovi Länder e a Berlino negli anni 1990–1998.

(33) L'articolo 87, paragrafo 3, del trattato CE elenca altri tipi di aiuti che possono considerarsi compatibili con il mercato comune. Tenuto conto della natura, dell'obiettivo e della portata geografica del regime, la Commissione non ritiene applicabile l'articolo 87, paragrafo 3, lettere b) e d), del trattato CE. L'articolo 87, paragrafo 3, lettera a), del trattato CE considera compatibili con il mercato comune gli aiuti destinati a favorire lo sviluppo economico delle regioni ove il tenore di vita sia anormalmente basso, oppure si abbia una grave forma di sottoccupazione. Poiché il bacino di lavoro di Berlino è da considerarsi tuttavia come area ammissibile agli aiuti regionali ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE, la lettera a) non è applicabile.

(34) Per quanto concerne l'applicazione delle eccezioni di cui all'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE, nella sentenza del 14 gennaio 1997 relativa alla causa C-169/95, Regno di Spagna contro Commissione delle Comunità europee ([8]), la Corte di giustizia delle Comunità europee ha constatato tra l'altro che, in virtù dell'articolo 87, paragrafo 3, «la Commissione dispone di un potere discrezionale il cui esercizio implica valutazioni di ordine economico e sociale da effettuarsi in un contesto comunitario». Per determinati tipi di aiuti la Commissione ha definito le modalità di esercizio di tali poteri discrezionali, sia in forma di esenzioni per categoria sia tramite discipline quadro, orientamenti o comunicazioni. In presenza di testi interpretativi, la Commissione è tenuta a farvi ricorso per valutare l'aiuto.

(35) Va rilevato che il regime non è limitato né alle misure di cui al regolamento (CE) n. 70/2001 della Commissione, del 12 gennaio 2001, relativo all'applicazione degli articoli 87 e 88 del trattato CE agli aiuti di Stato a favore delle piccole e medie imprese ([9]), né alle misure di cui agli orientamenti comunitari sugli aiuti di Stato per il salvataggio e la ristrutturazione di imprese in difficoltà ([10]), né ai seguenti testi: disciplina comunitaria per gli aiuti di Stato alla ricerca e sviluppo ([11]), regolamento (CE) n. 68/2001 della Commissione, del 12 gennaio 2001, relativo all'applicazione degli articoli 87 e 88 del trattato CE agli aiuti destinati alla formazione ([12]), o regolamento (CE) n. 2204/2002 della Commissione, del 12 dicembre 2002, relativo all'applicazione degli articoli 87 e 88 del trattato CE agli aiuti di Stato a favore dell'occupazione ([13]). Nel caso in oggetto non sono pertanto applicabili in alcuna forma gli orientamenti, le discipline comunitarie o i regolamenti. Non è inoltre applicabile neanche la disciplina comunitaria degli aiuti di Stato per la tutela dell'ambiente ([14]), poiché il regime di aiuti non è destinato alla tutela dell'ambiente.

(36) Per le aree assistite ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE, tra cui il bacino di lavoro di Berlino, si applicano gli orientamenti in materia di aiuti di Stato a finalità regionale (di seguito «orientamenti in materia di aiuti regionali»). Conformemente a questi orientamenti, gli investimenti e la creazione di posti di lavoro sono da incentivare quando consentono l'ampliamento, l'ammodernamento e la diversificazione delle imprese nelle regioni meno favorite. Negli orientamenti viene inoltre sancito che gli aiuti limitati ad un solo settore di attività possono avere un impatto tangibile sulla concorrenza nel mercato pertinente, mentre gli effetti prodotti sullo sviluppo regionale rischiano di essere piuttosto scarsi.

(37) Gli orientamenti in materia di aiuti regionali si possono tuttavia applicare solo a determinati tipi di aiuti (come ad esempio gli aiuti all'investimento iniziale, alla creazione di posti di lavoro e, in via eccezionale, gli aiuti al funzionamento). Ai sensi del punto 4.15 degli orientamenti, gli aiuti al funzionamento possono essere concessi soltanto nelle regioni che beneficiano della deroga di cui all'articolo 87, paragrafo 3, lettera a), del trattato CE, purché essi siano giustificati in funzione del loro contributo allo sviluppo regionale e della loro natura e purché il loro livello sia proporzionale agli svantaggi che intendono compensare.

(38) L'esenzione dall'imposta per le società edilizie operanti nel bacino di lavoro di Berlino non è connessa né ad un investimento iniziale, né all'ampliamento di un'impresa esistente ai sensi del punto 4.4 degli orientamenti. Essa non riguarda nemmeno la creazione di posti di lavoro connessi alla realizzazione di un investimento iniziale di cui al punto 4.11.

(39) Il regime non rientra quindi nel campo di applicazione degli orientamenti, discipline comunitarie o regolamenti esistenti basati sull'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE. La Commissione lo ha pertanto valutato direttamente sulla base dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE.

([8]) Racc. 1997, pag. I-135; cfr. sentenza pronunciata dalla Corte di giustizia il 17 settembre 1980 nella causa 730/79 Philip Morris/Commissione, Racc. 1980, pag. I-2671.
([9]) GU L 10 del 13.1.2001, pag. 33. Regolamento modificato da ultimo dal regolamento (CE) n. 1040/2006 (GU L 187 dell'8.7.2006, pag. 8).
([10]) GU C 244 dell'1.10.2004, pag. 2.
([11]) GU C 45 del 17.2.1996, pag. 5.
([12]) GU L 10 del 13.1.2001, pag. 20. Regolamento modificato da ultimo dal regolamento (CE) n. 1040/2006.
([13]) GU L 337 del 13.12.2002, pag. 3. Regolamento modificato da ultimo dal regolamento (CE) n. 1040/2006.
([14]) GU C 37 del 3.2.2001, pag. 3.

5.3.1. *Compatibilità con l'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE*

(40) L'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE considera compatibili con il mercato comune gli aiuti destinati ad agevolare lo sviluppo di talune attività o di talune regioni economiche, sempreché non alterino le condizioni degli scambi in misura contraria al comune interesse. Nel valutare la compatibilità di un aiuto con l'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE, la Commissione tiene conto degli obiettivi comunitari ed esamina se l'aiuto risulta adatto, rispetto ad altre modalità, a risolvere i problemi esistenti e se è commisurabile all'obiettivo perseguito.

(41) L'obiettivo di questo regime di aiuti consiste nel risanare il mercato edilizio nel bacino di lavoro di Berlino eliminando l'offerta eccedentaria e aiutando le società edilizie a offrire alloggi qualitativamente conformi all'attuale domanda. Le imprese operanti nel settore della costruzione devono essere messe in condizione di demolire le superfici abitative non utilizzate per migliorare l'estetica e le infrastrutture di quelle aree del bacino di lavoro di Berlino […].

(42) L'eliminazione delle carenze fisiche ed il risanamento di quartieri urbani […] costituiscono una priorità politica sempre più pressante nella Comunità. In tal senso la Commissione ha autorizzato regimi di aiuti, nel quadro della rivitalizzazione urbana, basandosi direttamente sull'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE, come con la decisione 2003/433/CE della Commissione, del 21 gennaio 2003, relativa al regime di aiuti «Esenzioni dalle imposte di registro per proprietà non residenziali in aree svantaggiate» notificato dal Regno Unito ([15]), o per il regime di aiuti N 211/03 «Nuove zone franche urbane» ([16]). In queste decisioni la Commissione ha riconosciuto che anche nelle città più ricche della Comunità esistono «aree deficitarie», caratterizzate dall'emarginazione sociale e da gravi carenze in termini di infrastrutture, alloggi e strutture sociali. La Commissione ha riconosciuto il fabbisogno di fondi pubblici da destinare al finanziamento del processo di risanamento urbano e ha confermato la compatibilità di questi regimi con gli obiettivi comunitari della coesione economica e sociale, tra cui l'eliminazione degli squilibri di sviluppo nelle singole aree urbane.

(43) La Germania conviene che Berlino non patisce più un calo demografico da quando ha riassunto la funzione di capitale del paese. Secondo uno studio demografico presentato dalla Germania, il numero degli abitanti non è destinato a diminuire. Dalle cifre emerge tuttavia che nei distretti di Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg e Hohenschönhausen si registrano tendenze allo spopolamento simili a quelle dei nuovi Länder, motivo per cui la percentuale di abitazioni vacanti a Marzahn-Hellersdorf è pari al 14,1 %.

(44) Il regime di aiuti prevede tuttavia che l'esenzione dall'imposta sul passaggio di proprietà di terreni non si applichi soltanto alle società edilizie con proprietà immobiliari nei distretti di Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen o Neukölln, bensì anche a quelle dell'intero bacino di lavoro di Berlino. Pur riconoscendo che a Berlino il processo di risanamento risulti molto più difficoltoso per diversi motivi connessi al passato eccezionale della città e che i suddetti distretti urbani possano essere classificati come "aree deficitarie", la Commissione è tuttavia convinta che non tutto il bacino di lavoro di Berlino necessiti di aiuti al risanamento urbano.

(45) La Germania non ha presentato informazioni sul bacino di lavoro di Berlino che comprovino che gli aiuti pubblici alle concentrazioni ed acquisizioni tra società edilizie costituiscano lo strumento adatto ad eliminare efficacemente l'eccedenza di alloggi in determinati distretti urbani. Non è infatti chiaro se il regime avrà come conseguenza l'effettiva demolizione degli alloggi disabitati dei distretti di Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen e Neukölln.

5.3.2. *Effetti che alterano gli scambi in misura contraria al comune interesse*

(46) Dopo aver constatato che il risanamento urbano è uno degli obiettivi perseguiti dalla Comunità resta ora da valutare se le condizioni degli scambi possano essere alterate in misura contraria al comune interesse.

(47) La Germania ha riconosciuto che gli aiuti previsti per le concentrazioni ed acquisizioni tra società edilizie nel bacino di lavoro di Berlino sono di importo nettamente superiore rispetto alle aree assistite ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera a), del trattato CE, a causa delle dimensioni e del maggior valore immobiliare del bacino di lavoro di Berlino ([17]). La Germania ha confermato che, a titolo del regime, gli aiuti alle società edilizie possono raggiungere anche 6,7 milioni di EUR. La Commissione ritiene che aiuti di tale entità falsino la concorrenza e ostacolino gli scambi all'interno della Comunità. Questo regime non vieta inoltre alle società di procedere a più di una concentrazione e non prevede alcun meccanismo di sorveglianza del cumulo di aiuti.

([15]) GU L 149 del 17.6.2003, pag. 18.

([16]) Cfr. sito web all'indirizzo: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

([17]) In base alle informazioni trasmesse con lettera del 21 giugno 2004, il patrimonio di alcune società edilizie di Berlino è compreso tra 542,4 milioni e 1 202 milioni di EUR.

(48) In considerazione del fatto che questo aiuto è destinato a tutte le società edilizie con proprietà immobiliari nel bacino di lavoro di Berlino, ma che in effetti soltanto determinati distretti necessitano di un risanamento urbano, la Commissione conclude che il regime a cui la Germania intende dare esecuzione per il bacino di lavoro di Berlino, ovvero un'area assistita ai sensi dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE, non è proporzionato allo scopo perseguito. La Commissione ritiene che le agevolazioni per i passaggi di proprietà immobiliari in tutto il bacino di lavoro di Berlino si rivelerebbero inefficaci e gli aiuti altererebbero gli scambi e la concorrenza in misura contraria al comune interesse.

6. **CONCLUSIONI**

(49) Per il caso in oggetto non sono applicabili gli orientamenti in materia di aiuti regionali. Il regime non promuove né i nuovi investimenti, né la creazione di posti di lavoro.

(50) La Commissione giudica opportuno valutare direttamente l'aiuto sulla base dell'articolo 87, paragrafo 3, lettera c), del trattato CE, in quanto non sono applicabili le discipline comunitarie, gli orientamenti o i regolamenti esistenti. Sebbene il risanamento urbano costituisca uno degli obiettivi comunitari di promozione della coesione economica e dello sviluppo sostenibile, la misura in oggetto non è correttamente indirizzata in tal senso.

(51) L'aiuto è destinato all'intero bacino di lavoro di Berlino, mentre sono solo alcuni distretti urbani ad averne bisogno. La Commissione ritiene pertanto impropriamente ampio il campo di applicazione geografico. La Germania non ha specificato in che modo gli aiuti interverrebbero in quei distretti che necessitano di risanamento urbano e come infine porterebbero alla demolizione di alloggi disabitati. La Germania ha riconosciuto che, a titolo di questo aiuto, tutte le società edilizie del bacino di lavoro di Berlino possono beneficiare dell'esenzione d'imposta, anche se non possiedono beni immobili nei distretti sfavoriti.

(52) Gli importi degli aiuti previsti dal presente regime sono molto consistenti, soprattutto se una società edilizia ricorre più di una volta alla concentrazione o beneficia di aiuti cumulati. La Commissione desume pertanto che il regime di aiuti alteri le condizioni degli scambi in misura contraria al comune interesse,

HA ADOTTATO LA PRESENTE DECISIONE:

Articolo 1

Il regime di aiuti «Esenzione dall'imposta sul passaggio di proprietà di terreni per le società edilizie dei nuovi Länder», al quale la Germania intende dare esecuzione, non è compatibile con il mercato comune per quanto concerne il bacino di lavoro di Berlino.

A detto regime non può pertanto essere data esecuzione.

Articolo 2

Entro due mesi dalla notifica della presente decisione, la Germania informa la Commissione circa i provvedimenti presi per conformarvisi.

Articolo 3

La Repubblica federale di Germania è destinataria della presente decisione.

Fatto a Bruxelles, il 23 novembre 2005.

Per la Commissione

Neelie KROES

Membro della Commissione