DEĊIŻJONI TAL-KUMMISSJONI

tas-27 ta' Ġunju 2012

dwar l-għajnuna mill-Istat Nru SA.28356 (C 37/09, ex N 226/09) – Habidite Alonsotegi

(notifikata bid-dokument C(2012) 4194)

(It-test bl-Ispanjol biss huwa awtentiku)

(Test b'relevanza għaż-ŻEE)

(2013/198/UE)

IL-KUMMISSJONI EWROPEA,

Wara li kkunsidrat it-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea, u b'mod partikolari l-ewwel subparagrafu tal-Artikolu 108(2) tiegħu ([1]),

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

Wara li kkunsidrat id-deċiżjoni li biha l-Kummissjoni ddeċidiet li tibda l-proċedura stabbilita fl-Artikolu 108(2) tat-Trattat fir-rigward tal-għajnuna C 37/09 (ex N 226/09) ([2]),

Wara li sejħet lill-partijiet interessati sabiex jissottomettu l-kummenti tagħhom skont id-dispożizzjonijiet imsemmija hawn fuq u wara li kkunsidrat il-kummenti tagħhom,

Billi:

I. PROĊEDURA

(1) Fil-15 ta' April 2009, l-awtoritajiet Spanjoli nnotifikaw, għal raġunijiet ta' sigurtà legali, żewġ kuntratti ffirmati fil-15 ta' Diċembru 2006 bejn, minn naħa, Bizkailur S.A. (minn hawn 'il quddiem, "Bizkailur") u Diputación Foral de Bizkaia (minn hawn 'il quddiem imsejħa "Diputación"), u min-naħa l-oħra, l-intrapriżi privati Habidite Technologies País Vasco S.A. (minn hawn 'il quddiem "Habidite"), il-Grupo Empresarial Afer S.L (minn hawn 'il quddiem "il-Grupo Afer"), u l-Grupo Habidite.

(2) Fit-2 ta' Diċembru 2009, il-Kummissjoni fetħet proċedura ta' investigazzjoni formali skont l-Artikolu 108(2), tat-Trattat fir-rigward tal-kuntratti notifikati (minn hawn 'il quddiem "id-Deċiżjoni ta' ftuħ") ([3]). Id-Deċiżjoni ta' ftuħ ġiet ippubblikata f'*Il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea* fid-12 ta' Marzu 2010 ([4]).

(3) L-awtoritajiet Spanjoli ma ppreżentaw l-ebda osservazzjoni dwar id-Deċiżjoni ta' ftuħ. Habidite ppreżentat il-kummenti tagħha dwar id-Deċiżjoni ta' ftuħ permezz ta' ittra tad-9 ta' April 2010. Dawn il-kummenti ntbagħtu lill-awtoritajiet Spanjoli permezz ta' ittra tal-15 ta' April 2010, li min-naħa tagħhom wieġbu permezz ta' ittra fit-12 ta' Mejju 2010. L-ebda parti terza ma ppreżentat osservazzjonijiet dwar id-Deċiżjoni ta' ftuħ.

(4) Fis-6 ta' Settembru 2010, Habidite talbet aċċess għad-dokumenti li joriġinaw mill-awtoritajiet Spanjoli b'konformità mar-Regolament (KE) 1049/2001 ([5]). Il-Kummissjoni kkonsultat lill-awtoritajiet Spanjoli dwar din it-talba fl-10 ta' Settembru 2010. Fit-13 ta' Settembru, dawn l-awtoritajiet wieġbu li huma ma opponewx għall-għoti tal-aċċess għad-dokumenti msemmija lil Habidite, li bagħtuhomlom fis-7 ta' Ottubru 2010.

(5) Il-Kummissjoni talbet tagħrif addizzjonali lill-awtoritajiet Spanjoli permezz ta' ittri tat-28 ta' Ġunju 2010, li għaliha l-awtoritajiet Spanjoli wieġbu fis-26 ta' Ġunju 2010, u tat-8 ta' Diċembru 2010, li għaliha wieġbu fl-14 ta' Jannar 2011.

(6) Habidite ppreżentat kummenti addizzjonali u tagħrif ieħor fis-27 ta' Ġunju 2010, li għalihom l-awtoritajiet Spanjoli wieġbu fit-3 ta' Novembru 2011; fis-6 ta' April 2011 (reġistrati bħala riċevuti fit-13 ta' April 2011), li għalihom l-awtoritajiet Spanjoli wieġbu fit-30 ta' Mejju 2011 (reġistrati bħala riċevuti fis-6 ta' Ġunju 2011); u s-7 ta' Lulju 2011. Is-servizzi tal-Kummissjoni ltaqgħu fit-3 ta' Frar 2011 fi Brussell mar-rappreżentati ta' Habidite, fuq talba ta' din tal-aħħar.

([1]) B'effett mill-1 ta' Diċembru 2009, l-Artikoli 87 u 88 tat-Trattat tal-KE saru l-Artikoli 107 u 108, rispettivament, tat-TFUE. Iż-żewġ settijiet ta' dispożizzjonijiet huma, sostanzjalment, identiċi. Għall-finijiet ta' din id-Deċiżjoni, ir-referenzi għall-Artikoli 107 u 108 tat-TFUE għandhom jinftiehmu, fejn xieraq, bħala referenzi għall-Artikoli 87 u 88, rispettivament, tat-Trattat tal-KE.

([2]) Deċiżjoni tal-Kummissjoni C(2009) 9310 finali tat-2 ta' Diċembru 2009 (ĠU C 61, 12.3.2010, p. 6).

([3]) Ara n-nota ta' qiegħ il-paġna 2.

([4]) Ara n-nota ta' qiegħ il-paġna 2.

([5]) Regolament (KE) Nru 1049/2001 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-30 ta' Mejju 2001 dwar l-aċċess pubbliku għad-dokumenti tal-Parlament Ewropew, tal-Kunsill u tal-Kummissjoni (ĠU L 145, 31.5.2001, p. 43).

II. **SFOND**

Il-partijiet kontraenti

(7) Iż-żewġ kuntratti li huma s-suġġett ta' din id-Deċiżjoni ġew konklużi fil-15 ta' Diċembru 2006 bejn, minn naħa, Bizkailur u Diputación, u min-naħa l-oħra, Habidite, il-Grupo Afer u l-Grupo Habidite.

(8) Bizkailur hija intrapriża li hija proprjetà 100 % ta' Diputación, li l-għan soċjali tagħha kien li tixtri u tadatta art għall-promozzjoni ta' proġetti industrijali u akkomodazzjonijiet soċjali fil-provinċja ta' Bizkaia. F'Ġunju 2010, Bizkailur ingħaqdet, flimkien ma' kumpaniji pubbliċi oħra bi skopijiet simili tal-attività, fl-Azpiegiturak S.A.U. attwali, proprjetà 100 % taDiputación u li għandha l-istess linja ta' attivitajiet ([6]).

(9) Habidite, flimkien ma' intrapriżi oħra relatati tal-Grupo Habidite, tifforma parti mill-grupp privat Afer, bl-uffiċċju prinċipali tagħha f'Ortuella, Bizkaia ([7]). Fid-data tan-notifikat, il-Grupo Afer kien magħmul minn total ta' tlettax-il intrapriża tas-settur tal-kostruzzjoni u setturi kontigwi ([8]). F'dak iż-żmien, l-intrapriżi kollha tal-Grupo Afer kienu fil-maġġoranza tagħhom, proprjetà ta' […] (*). Skont iDiputación u Habidite, meta ġew konklużi ż-żewġ kuntratti notifikati, la Habidite u lanqas il-Grupo Afer ma kienu intrapriżi fi kriżi skont il-punti 9, 10 u 11 tal-Linji Gwida Komunitarji dwar għajnuna mill-istat għas-salvataġġ u għar-ristrutturar ta' intrapriżi f'diffikultà ([9]) (minn hawn 'il quddiem, "il-Linji Gwida dwar l-R&R").

Il-proġett Habidite

(10) Il-kuntratti notifikati ġew konklużi biex jappoġġjaw proġett ġdid ta' investiment li għandha twettaq Habidite: il-holqien ta' fabbrika ta' moduli tal-kostruzzjoni (minn hawn 'il quddiem "il-fabbrika Habidite") f'Alonsotegi, li tinsab fir-reġjun tal-Gran Bilbao li, meta kkonkludew il-kuntratti notifikati, kien reġjun megħjun skont l-Artikolu 107(3)(c) tat-Trattat ([10]). Il-fabbrika Habidite għandha toħloq 1 100 impjieg ġdid f'dan ir-reġjun megħjun.

(11) Il-fabbrika l-ġdida kellha tipproduċi l-"moduli Habidite", jiġifieri, moduli tal-kostruzzjoni prefabbrikati li għandhom jintużaw għall-immuntar dirett ta' djar u bini. Il-moduli Habidite kellhom ikunu prodotti b'teknoloġija tal-linja tal-immuntar simili għal dik użata fl-industrija awtomobilistika u, wara, ikunu trasportati u mmuntati direttament fil-post futur tagħhom. Il-prodott kien meqjus innovattiv, mhux biss minħabba t-teknoloġija unika ta' produzzjoni użata, iżda wkoll għall-iffrankar ta' ħin u ta' riżorsi li nkisbu fl-immuntar tal-prodott finali (bini u abitazzjonijiet) u għall-użu ta' materjali li kienu jippermettu l-iffrankar tal-enerġija. L-intrapriża kienet ippreżentat bosta applikazzjonijiet għall-privattivi b'rabta mal-prodott ([11]).

(12) Skont it-tagħrif provdut mid-Diputación, fil-ħin tal-iffirmar taż-żewġ kuntratti notifikati, l-ispejjeż ta' dan il-proġett ta' investiment f'Alonsotegi kienu stmati madwar EUR 55 miljun, kif ġej:

Art	EUR 4,8 miljun
Kostruzzjoni industrijali	EUR 22,5 miljun
Urbanizzazzjoni	EUR 4,04 miljun
Installazzjonijiet	EUR 24,0 miljun
Total	**EUR 55,34 miljun**

(13) Il-produzzjoni annwali tal-fabbrika futura kienet stmata li se tkun ta' 3 500 dar matul l-ewwel snin tal-funzjonament tal-fabbrika, u 4 500 dar ladarba tintlaħaq il-kapaċità sħiħa tal-produzzjoni.

Qafas legali tal-akkomodazzjoni soċjali fil-País Vasco

(14) Biex wieħed jifhem il-kuntest li fih ġew konklużi l-kuntratti notifikati fil-15 ta' Diċembru 2006, huwa meħtieġ li jiġi deskritt fil-qasir il-qafas legali applikabbli għall-għoti ta' akkomodazzjonijiet soċjali fil-País Vasco.

([6]) http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.
([7]) Ara http://www.grupoafer.com/.
([8]) Mingħajr ma hemm inkluż Habidite Technologies Alonsotegi S.A., li twaqqfet issa, li għaliha ġew konklużi l-kuntratti notifikati.
(*) Informazzjoni kunfidenzjali.
([9]) ĠU C 244, 1.10.2004, p. 2.
([10]) Ara d-Deċiżjoni tal-Kummissjoni tas-17.5.2000 dwar l-għajnuna mill-istat N 773/99 - Spanja, li tapprova l-mappa tal-għajnuna reġjonali għal Spanja għall-perjodu 2000-2006. Din id-Deċiżjoni hija disponibbli fuq http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

([11]) Skont il-pjan tan-negozju disponibbli ta' Habidite, meta ġew konklużi l-kuntratti notifikati (mhux datat), kienu ntalbu total ta' 56 privattiv b'rabta ma' dan il-prodott. Il-partijiet ma indikawx jekk dawn l-applikazzjonijiet għall-privattivi ngħatawx. Għal aktar tagħrif dwar il-karatteristiċi tal-moduli ta' kostruzzjoni ta' Habidite, ara l-websajt ta' Habidite fl-indirizz li ġej: http://www.habidite.com/descripcion.html.

(15) Il-prezzijiet medji tas-suq immobiljari f'din il-komunità awtonoma kienu aktar għoljin mill-bqija ta' Spanja qabel ma bdiet il-kriżi fl-2008 u baqgħu hekk sad-data ta' din id-Deċiżjoni. L-awtoritajiet tal-País Vasco għandhom il-ħsieb li jiggarantixxu l-aċċess għad-djar għal dawk iċ-ċittadini l-aktar żvataġġati billi joffrulhom akkomodazzjonijiet soċjali skont ir-reġim protett (akkomodazzjonijiet protetti) u f'reġim semiprotett (akkomodazzjonijiet ipprezzati). In-natura ta' kull waħda minn dawn il-kategoriji ta' akkomodazzjoni soċjali hija spjegata fil-premessi (16) sa (19).

(16) Il-Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo ([12]) (minn hawn 'il quddiem, il-Liġi Reġjonali 2/2006") stabbilixxiet li:

a) 40 % tal-bini urban ta' użu residenzjali se jkun għal akkomodazzjonijiet protetti u akkomodazzjonijiet ipprezzati, b'rata ta' 20 % għal kull wieħed (l-Artikolu 80(2) tal-Liġi Reġjonali 2/2006);

b) f'kull settur tal-art urbana għal użu preferibbilment residenzjali, 55 % se tkun riżervata għal akkomodazzjonijiet protetti u 20 % għal akkomodazzjonijiet ipprezzati (l-Artikolu 80(3) tal-Liġi Reġjonali 2/2006).

(17) L-akkomodazzjonijiet ta' protezzjoni uffiċjali tar-reġim ipprezzat (akkomodazzjonijiet ipprezzati) jaqgħu f'kategorija intermedjarja bejn l-akkomodazzjonijiet ta' protezzjoni uffiċjali u l-akkomodazzjonijiet li jinbiegħu b'mod liberu fis-suq. Il-prezzijiet tal-akkomodazzjonijiet ipprezzati huma limitati skont il-Liġi Reġjonali 2/2006 għal massimu ta' 1,7 drabi tal-prezzijiet massimi tal-akkomodazzjonijiet protetti. Il-prezzijiet massimi ta' dawn tal-aħħar fil-provinċja ta' Bizkaia huma stabbiliti abbażi ta' Ordni tal-1.8.2004 tad-Dipartiment tad-Djar u l-Affarijiet Soċjali (Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales) ([13]), li stabbilixxa prezz inizjali regolat li wara kellu jkun aġġornat annwalment skont id-Dipartiment tad-Djar u l-Affarijiet Soċjali abbażi tal-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika (Instituto Nacional de Estadística) Spanjol.

(18) Skont iDiputación, fl-2006, meta ġew konklużi l-kuntratti notifikati, il-prezzijiet massimi li rriżultaw minnhom għall-akkomodazzjonijiet protetti kienu dawn li ġejjin:

— EUR 1 351,86/m^2 fil-muniċipalijiet elenkati fl-Anness I tal-Ordni tal-1.8.2004;

— EUR 1 307,94/m^2 fil-muniċipalijiet elenkati fl-Anness I tal-Ordni tal-1.8.2004;

— EUR 1 181,54/m^2 fil-bqija tal-muniċipalijiet;

— EUR 472,40/m^2 għall-annessi (garaxxijiet/utility room, eċċ.).

Il-prezzijiet tal-akkomodazzjonijiet kienu limitati għal massimu ta' 1,7 drabi tal-prezzijiet indikati qabel.

(19) Id-Diputación tistqarr li, meta Bizkailur ikkonkludiet il-kuntratti notifikati, dik ta' qabel aġixxiet skont il-Liġi 7/1985, tat-2 ta' April 1985, regolatorja tal-Bażi tar-Reġim Lokali (il-Liġi 7/1985) ([14]), li tagħti lill-muniċipalitajiet il-kapaċità li jamministraw il-kompiti ta' interess lokali, inkluż l-offerta tal-akkomodazzjonijiet soċjali (l-Artikolu 25). Abbażi tal-Artikolu 109(2), tar-Real Decreto 1372/1986 u l-Artikolu 79 tal-Liġi 7/1985 (fil-verżjoni konsolidata tiegħu), il-muniċipalitajiet ittrasferew lil Bizkailur, b'xejn jew għal kunsiderazzjoni, l-assi meħtieġa biex jitwettqu l-objettivi fir-rigward tal-akkomodazzjoni soċjali. Fil-ħin li ġew konklużi l-kuntratti notifikati (15 ta' Diċembru 2006), dawn l-objettivi kienu definiti fi pjan adottat mid-Diputación fl-2004 għall-offerta ta' akkomodazzjoni soċjali f'Bizkaia matul il-perjodu 2004-2007: il-Pjan Floral ta' azzjoni fir-rigward tal-abitazzjonijiet 2004-2007 (minn hawn 'il quddiem, "Il-Pjan Floral"). Skont id-Diputación, il-Pjan Floral kien jipprevedi li Bizkailur twettaq total ta' 3 000 akkomodazzjoni f'reġim protett bejn l-2004 u l-2007.

Il-kuntratti notifikati

(20) Skont l-ewwel kuntratt, magħruf bħala "Medida 1" (Miżura 1) fid-Deċiżjoni ta' ftuħ u minn hawn 'il quddiem magħruf bħala "il-Ftehim dwar l-art", id-Diputación u Bizkailur intrabtu li din tal-aħħar tixtri u tadatta għal użu industrijali superfiċje ta' 101 130 m^2 (81 600 m^2 għal użu industrijali tal-fabbrika, 5 300 m^2 għal uffiċini u 14 300 m^2 għal użu industrijali ieħor), fiż-żona industrijali ta' Montealegre fil-muniċipalità ta' Alonsotegi, mhux aktar tard minn 24 xahar mid-data tal-iffirmar tal-Kuntratt (it-tieni parti, l-Artikolu 1(ii), tal-kuntratt). Bizkailur kienet se tittrasferixxi lil Habidite s-sjieda tal-art adattata fi żmien 12-il xahar mid-data tal-iffirmar tal-kuntratt (it-tieni parti, l-Artikolu 1(iii), tal-kuntratt), "ħielsa minn kwalunkwe spiża jew kontribuzzjoni", għal prezz ekwivalenti "għall-prezz effettiv imġarrab minn Bizkailur għax-xiri tagħha" (it-tieni parti, l-Artikolu 1(vi),

([12]) BOPV (Boletín oficial del País Vasco) nru 2006/138, p. 15396.
([13]) Il-mappa tal-għajnuna reġjonali.
([14]) BOE (Boletín Oficial del Estado) nru 80 tat-3.4.1985, p. 8945.

tal-kuntratt). Habidite se tħallas dan il-prezz f'erba' pagamenti ugwali għal 25 %, fl-aħħar tat-terminu tar-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' sena mill-finalizzazzjoni tad-dokument ta' trasferiment.

(21) Skont it-tieni kuntratt, imsejjaħ "Medida 2" (Miżura 2) fid-Deċiżjoni ta' ftuħ u minn hawn 'il quddiem magħruf bħala "il-kuntratt dwar l-akkomodazzjonijiet", Diputación, direttament jew permezz ta' Bizkailur, diġà kienet xtrat lil Habidite, total ta' 1 500 akkomodazzjoni, li minnhom 750 se jkollhom superfiċje ta' inqas minn 75 m^2. Diputación jew Bizkailur se jiksbu permess ta' 1 500 akkomodazzjoni bejn Mejju 2007 u l-aħħar ta' Ġunju 2010, biex ikunu jistgħu jagħtu total ta' 1 500 akkomodazzjoni f'Mejju 2011.

(22) L-akkomodazzjonijiet b'kuntratt inbnew fuq art għad-dispożizzjoni ta' Habidite għal Bizkailur u nbiegħu wara bħala akkomodazzjonijiet skont ir-reġim semiprotett (bħala akkomodazzjonijiet ipprezzati), direttament minn Diputación jew minn Bizkailur, minn Habidite stess skont id-dispożizzjonijiet dwar il-prezzijiet massimi applikabbli (ara l-premessi minn 0 sa 0). Li kieku kienu Diputación jew Bizkailur dawk li biegħu l-akkomodazzjonijiet b'kuntratt, Habidite ma kinitx kieku tikseb sjieda tal-art li fuqha kellhom jinbnew l-akkomodazzjonijiet. F'każijiet bħal dawn, il-kompitu ta' Habidite ikun limitat esklussivament għall-bini tal-akkomodazzjonijiet.

(23) Il-kuntratt kien jippermetti wkoll, fuq bażi eċċezzjonali, li għal xi whud mill-akkomodazzjonijiet imsemmija fil-kuntratt, Habidite jew il-Grupo Afer jaġixxu wkoll bħala promoturi (l-Artikolu (f), tal-kuntratt dwar l-akkomodazzjonijiet). F'dawn il-każijiet eċċezzjonali, Habidite jew Afer kienu se jirċievu minn qabel is-sjieda tal-artijiet meħtieġa għall-kostruzzjoni tal-akkomodazzjonijiet, imbagħad iwettqu l-kostruzzjoni u, finalment, jimpenjaw ruħhom biex ibigħu l-akkomodazzjonijiet bħala akkomodazzjonijiet ipprezzati. F'każijiet bħal dawn, Habidite jew Afer iżommu biss il-prezz stipulat għall-akkomodazzjonijiet kif inhu indikat fil-premessa (24), filwaqt li l-parti korrispondenti tal-prezz għall-art se tiġi trasferita lil Diputación u/jew lil Bizkailur.

(24) Skont l-Artikolu A(e), tal-kuntratt dwar id-djar, il-prezz miksub minn Habidite għall-1 500 akkomodazzjoni se jkun dan li ġej:

a) djar ta' aktar minn 75 m^2 ta' superfiċje abitabbli: 83 % tal-prezz applikat minn Bizkailur, flimkien mal-100 % tal-prezz miksub għall-annessi (garaxxijiet, utility room);

b) djar ta' inqas minn 75 m^2 ta' superfiċje abitabbli: 83,30 % tal-prezz applikat minn Bizkailur, flimkien mal-100 % tal-prezz miksub għall-annessi (garaxxijiet, utility room).

(25) Għaldaqstant, Bizkailur tkun żammet is-17 % jew is-16,70 % li jkun għad baqa', rispettivament, mill-prezz miksub għall-akkomodazzjonijiet (ħlief għall-annessi, il-garaxx, il-utility room, eċċ., li l-prezz totali tal-bejgħ tagħhom ikun għal Habidite).

(26) F'ipoteżi provduta mid-Diputación, għal dar ta' 75 m^2 mibjugħa bħala akkomodazzjoni ipprezzata fl-2006, Habidite tkun kisbet: EUR 143 060,58 (83 % tal-75 m^2 × EUR 1 351 × 1,7), flimkien ma' EUR 28 107,6 għall-annessi (100 % ta' 35 m^2 × EUR 472,4), tal-prezz totali ta' EUR 200 459,5 li bih Bizkailur tkun biegħet l-akkomodazzjoni ipprezzata.

(27) Skont l-Artikolu A(g), tal-kuntratt dwar l-akkomodazzjonijiet, fuq bażi eċċezzjonali, iDiputación jew Bizkailur setgħu jbiegħu bi prezz tas-suq parti mill-1 500 abitazzjoni b'kuntratt ma' Habidite, li f'dak il-każ, din tal-aħħar kienet tikseb l-istess perċentwali tal-prezz tal-bejgħ stipulat fl-Artikolu A(e) u msemmi qabel fil-premessa (24).

(28) IDiputación u Bizkailur ma wettqux proċedura miftuħa qabel ma kkonkludew il-kuntratt ma' Habidite dwar l-abitazzjonijiet.

Sospensjoni tal-proġett Habidite

(29) Il-proġett Habidite spiċċa ġie abbandunat *de facto*. Skont iDiputación, ir-raġuni prinċipali kienet għaliex Bizkailur kienet se ġġarrab spejjeż ogħla għal dawk li kienu previsti inizjalment għax-xiri u l-adattament għal użu industrijali tal-artijiet li fihom installat il-fabbrika Habidite.

(30) IDiputación infurmat ([15]) li bejn Mejju 2007 u April 2008, Bizkailur kienet xtrat 205 487,73 m^2 ta' art għal dan il-proġett, li għalihom kienet ħallset total ta' EUR 4,7 miljun. Skont iDiputación kien meħtieġ li jinxtraw 95 000 m^2 li l-prezz addizzjonali tagħhom kien stmat għal madwar EUR 2,6 miljun. Fir-rigward tal-ispejjeż ta' adattament tal-artijiet għal użu industrijali, f'Marzu 2009 dawn kienu stmati għal EUR 28,5 miljun.

([15]) Abbażi tat-tagħrif preżentat mid-Diputación, fit-23 ta' Settembru 2009, qabel bdiet l-investigazzjoni formali.

(31) Is-sjieda tal-artijiet li diġà nxtraw minn Bizkailur għal dan il-proġett ma ġietx trasferita lil Habidite.

III. **ID-DEĊIŻJONI TA' FTUĦ**

(32) Fid-Deċiżjoni ta' ftuħ, tat-2 ta' Diċembru 2009 ([16]), il-Kummissjoni qieset li l-kuntratt dwar l-art u l-kuntratt dwar l-akkomodazzjonijiet deher li kellu għajnuna mill-Istat fi ħdan it-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-Tratatt. Barra minn hekk, l-għajnuna ma dehritx li hija kompatibbli mat-Trattat skont l-ebda waħda mir-regoli rilevanti dwar għajnuna mill-Istat.

L-eżistenza ta' għajnuna

(33) Fir-rigward tal-kuntratt dwar l-art, il-Kummissjoni kkonkludiet fuq bażi preliminari li l-kundizzjonijieti stabbiliti għall-ħlas lura mill-benefiċjarju tal-art għax-xiri u l-adattament kienu simili għal self mingħajr interessi, li ta lil Habidite vantaġġ li kieku ma kinitx tista' tikseb fis-suq.

(34) Fir-rigward tal-kuntratt dwar l-akkomodazzjonijiet, id-Deċiżjoni ta' ftuħ innutat li l-prezz li Bizkailur kienet se tħallas għall-1 500 akkomodazzjoni ma deherx li huwa rata normali tas-suq, meta wieħed iqis li l-benefiċjarju kien ikkalkula fil-pjan tiegħu stess tan-negozju li l-prezz medju li kien se jinkiseb minn Bizkailur kien se jkun ta' EUR 2 012,19/m^2, filwaqt li l-prezz medju stmat li kien se jinkiseb mis-suq kien ta' EUR 1 762,6/m^2.

(35) Il-Kummissjoni wriet ukoll serje ta' indikazzjonijiet li juru vantaġġ favur Habidite fid-dawl tas-sentenza tat-Tribunal fil-każ *P&O Ferries* ([17]). a) il-kuntratt dwar l-akkomodazzjonijiet ma ġiex iffirmat permezz ta' proċedura miftuħa; b) iDiputación Foral de Bizkaia u Bizkailur la talbu u lanqas urew il-ħtieġa li joffru akkomodazzjoni soċjali; u c) il-kuntratt dwar l-akkomodazzjonijiet qies il-possibbiltà li parti mill-1 500 akkomodazzjoni mixtrija minn Habidite tinbiegħ fis-suq. Barra minn hekk, il-Kummissjoni nnutat li x-xiri ta' parti konsiderevoli tal-produzzjoni tal-fabbrika l-ġdida matul l-ewwel snin tal-funzjonament tagħha naqqas ir-riskji li normalment joħloq proġett ġdid ta' investiment. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-kriterju tal-użu ta' riżorsi tal-istat u tal-imputabbiltà lill-Istat, id-deċiżjoni nnutat, b'rabta mal-għajnuna possibbli inkluża fiż-żewġ kuntratti, li Bizkailur kienet intrapriża tal-awtoritajiet pubbliċi 100 % u kontrollata minnhom, li kienet twettaq kompiti assenjati mill-Istat. B'rabta mal-kwistjoni tal-għażla, kien nnutat li l-kuntratti kienu ta' benefiċċju b'mod ċar u esklussiv għal Habidite u għall-Grupo Afer. Fir-rigward tat-tagħwiġ tal-kompetizzjoni u l-effett ta' skambji kummerċjali, kien nnutat li Habidite kienet taħdem fis-settur tal-kostruzzjoni, fejn il-kompetizzjoni hija intensa ħafna u għajnuna lil intrapriża tista' tkun ta' detriment għall-intrapriżi ta' Stati Membri oħra.

Il-Kompatibbiltà

(36) Fid-deċiżjoni ta' ftuħ kien hemm dubji dwar il-kompatibbiltà tal-għajnuna potenzjalment inkluża fil-kuntratti notifikati mat-Trattat skont il-kriterji ta' kompatibbiltà stabbiliti fil-Linji gwida dwar l-għajnuna reġjonali nazzjonali għall-perjodu ta' bejn l-2007 u l-2013 ([18]), ir-Regolament (KE) Nru 800/2008 tal-Kummissjoni. tas-6 ta' Awwissu 2008, li jiddikjara ċerti kategoriji ta' għajnuna bħala kompatibbli mas-suq komuni skont l-Artikoli 87 u 88 tat-Trattat ([19]), qafas temporanju għal miżuri ta' għajnuna mill-Istat biex isostnu l-aċċess għall-finanzjament fil-kriżi finanzjarja u ekonomika preżenti ([20]).

IV. **OSSERVAZZJONIJIET RIĊEVUTI MILL-AWTORITAJIET SPANJOLI**

(37) L-awtoritajiet Spanjoli ma ppreżentaw l-ebda osservazzjoni dwar id-deċiżjoni ta' ftuħ (ara l-premessa 3), iżda pprovdew tagħrif addizzjonali bi tweġiba għat-talbiet tal-Kummissjoni wara d-deċiżjoni ta' ftuħ u wieġbu wkoll għal xi whud mill-argumenti ta' Habidite. Dawn it-tweġibiet u t-tagħrif addizzjonali hemm taqsira tagħhom fil-premessi minn 48 sa 54.

V. **OSSERVAZZJONIJIET RIĊEVUTI MINN PARTIJIET TERZI**

(38) Kif inhu indikat fil-premessi (2) u (5), fid-9 ta' April 2010 Habidite kkummentat dwar id-deċiżjoni ta' ftuħ u baghtet tagħrif addizzjonali u kummenti fis-27 ta' Lulju 2010 u s-6 ta' April u s-7 ta' Lulju 2011. F'dawn is-sottomissjonijiet, Habidite, minn naħa kkummentat dwar elementi fattwali li l-Kummissjoni ma kinitx taf dwarhom meta adottat id-Deċiżjoni ta' ftuħ, u min-naħa l-oħra, ippreżentat argumenti biex tirrifjuta l-eżistenza ta' għajnuna fil-kuntratti notifikati. Dawn l-argumenti u l-elementi fattwali addizzjonali ppreżentati minn Habidite hemm taqsira tagħhom fil-premessi (39) sa (47).

Elementi fattwali

(39) L-ewwel nett, Habidite infurmat li kienet iffirmat it-tielet kuntratt fl-istess data li ġew iffirmati l-kuntratti dwar l-art u l-akkomodazzjonijiet (il-15 ta' Diċembru 2006). Permezz ta' dan it-tielet kuntratt (minn hawn 'il quddiem "il-kuntratt dwar għajnuna għat-tahriġ"), iDiputación intrabtet li tipprovdi lil Habidite għajnuna għat-tahriġ għall-1 100 persunal ġdid b'kuntratt fil-fabbrika ta' Habidite. B'mod partikolari, iDiputación intrabtet li tkopri

([16]) Ara nota f'qiegħ il-paġna 2.
([17]) Ara l-kawżi konġunti T-116/01 u T-118/01, *P&O European Ferries (Vizcaya)* u *Diputación Foral de Vizcaya vs il-Kummissjoni*, Rec. 2003, p. II-2957
([18]) ĠU C 54, 4.3.2006, p. 13.
([19]) ĠU L 214, 9.8.2008, p. 3.
([20]) ĠU C 83, 7.4.2009, p. 1, (verżjoni konsolidata).

l-ispejjeż ta' taħriġ tal-1 100 ħaddiem, filwaqt li Habidite min-naħa tagħha, intrabtet li żżomm l-1 100 impjegat ġdid minn tal-inqas għal ħames snin. Il-kuntratt dwar għajnuna għat-taħriġ ġie wkoll sospiż *de facto* minħabba l-falliment tal-proġett ta' Habidite (ara l-premessi (29) sa (31)).

(40) It-tieni nett, Habidite pprovdiet dokumentazzjoni li kienet tindika li kienet ingħatat il-proġett Habidite, permezz ta' deċiżjoni tal-Gvern Bask (Gobierno Vasco) fit-30 ta' Diċembru 2008, għajnuna reġjonali għal ammont totali ta' EUR 6 miljun, fir-rigward tal-iskema ta' għajnuna reġjonali XR 175/2007, benefiċjarja ta' eżenzjoni ta' kategorija ([21]).

(41) It-tielet nett, Habidite infurmat li, wara s-sospensjoni tal-proġett Habidite, hija interveniet permezz tal-ittri tas-6 ta' Frar u tas-17 ta' Settembru 2009, għal proċediment ta' tilwim amministrattiv għal inadempjenza, min-naħa taDiputación u Bizkailur tal-obbligi assunti skont it-tliet kuntratti. Habidite infurmat ukoll li hija kellha l-intenzjoni li tkompli l-ilmenti tagħha quddiem il-qrati Spanjoli kompetenti.

Eżistenza ta' għajnuna u kompatibbiltà

(42) Habidite targumenta li l-kuntratti dwar l-art u l-akkomodazzjonijiet ma jissodisfawx il-kriterji kumulattivi biex jitqiesu li jimplikaw għajnuna mill-istat fi ħdan it-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-Trattat.

(43) Fir-rigward tal-elementi tal-kunċett ta' għajnuna mill-istat apparti mill-element ta' vantaġġ, Habidite ppreżentat l-argumenti li ġejjin, li huma komuni għaż-żewġ kuntratti notifikati:

a) L-ebda wieħed miż-żewġ kuntratti ma jinvolvi trasferiment ta' riżorsi tal-istat, meta wieħed iqis li dawn jirreferu għal tranżazzjonijiet distakkati ("arm's length") fis-suq, ma jimplikawx telf ta' riżorsi pubbliċi (skont is-sentenza tal-Qorti fil-kawża *PreussenElektra* ([22])).

b) Il-fatt li l-kuntratt dwar l-akkomodazzjonijiet ma ġiex attribwit wara proċedura miftuħa ma jfissirx li ma ssodisfax il-kriterju ta' selezzjoni. Skont ir-Real Decreto Legislativo nº 781/1986, tat-8 ta' April 1986, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local ([23]) u l-Artikolu 31 tad-Direttiva 2004/18/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill, tal-31 ta' Marzu 2004, fuq kordinazzjoni ta' proċeduri għall-għoti ta' kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi, kuntratti għal provvisti pubbliċi u kuntratti għal servizzi pubbliċi ([24]), dawn il-kuntratti jistgħu jiġu konklużi wkoll direttament, jiġifieri, mingħajr proċedura miftuħa, meta jkunu ġustifikati min-natura teknika tal-proġett jew mill-protezzjoni ta' drittijiet ta' esklussività.

c) In-natura unika tal-moduli prefabbrikati ta' Habidite, f'termini tal-karatteristiċi tal-prodott u t-teknoloġija tal-immutar, teskludi l-possibbiltà li jkun hemm tagħwiġ fil-kompetizzjoni jew li jiġi affettwat il-kummerċ bejn l-Istati Membri. Fil-kawżi N-09084 *Ristretto Group/Williams Scottsman* u N-04059 TDR *Capital/Agelco,* l-awtorità Spanjola tal-kompetizzjoni ddefinixxiet is-swieq rilevanti bħala "produzzjoni, bejgħ u kiri ta' moduli tal-kostruzzjoni". Skont din id-definizzjoni, in-natura unika ta' dawn il-moduli ta' Habidite timplika li din ma għandhiex kompetituri diretti li jistgħu jsofru żvantaġġ miż-żewġ kuntratti. Min-naħa l-oħra, fid-Deċiżjoni tal-Kummissjoni fil-kawża M2473 *Finnforest/Moelven Industrier* ([25]), ġie stabbilit li s-suq tal-kostruzzjonijiet modulari huwa lokali jew reġjonali, minħabba li l-ispejjeż tat-trasport jagħmlu li l-kompetizzjoni fuq distanzi twal ma tkunx vijabbli. Fi kwalunkwe każ, il-prezzijiet ta' Habidite kienu ħafna kompetittivi, meta wieħed iqis il-karatteristiċi teknoloġiċi tal-prodott.

(44) Habidite ppreżentat ukoll argumenti dettaljati speċifiċi sabiex tikkontesta li kwalunkwe wieħed miż-żewġ kuntratti notifikati kien taħa vantaġġ.

(45) Fir-rigward tal-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet, Habidite ssostni, essenzjalment, li ma setgħetx tikseb kwalunkwe vantaġġ minħabba li l-prezzijiet tal-bejgħ stipulati ma kinux ogħla mil-livelli tas-suq, anzi, fil-verità, inqas. B'mod partikolari:

a) Il-prezzijiet li Habidite kienet se tikseb għall-abitazzjonijiet skont il-kuntratt kienu, skont id-definizzjoni, inqas mil-livelli tas-suq, meta wieħed iqis li Bizkailur kienet se tbigħ l-abitazzjonijiet fil-livelli tal-prezzijiet regolati, inferjuri għal dawk tas-suq, stabbiliti mil-liġi dwar l-abitazzjonijiet ipprezzati (ara l-premessi 0 sa 0).

b) Il-prezz medju ta' EUR 2 010,19/m^2 li Bizkailur kienet se tikseb għall-abitazzjonijiet mibnija minn Habidite kien komparabbli mal-prezzijiet medji li Bizkailur kienet ħallset dak iż-żmien skont kuntratti simili għall-kostruzzjoni ta' abitazzjonijiet protetti u abitazzjonijiet ipprezzati. Pereżempju, skont Habidite, fl-2007 Bizkailur ħallset EUR 2 277/m^2, għall-kostruzzjoni ta' abitazzjonijiet soċjali f'Lemoiz, f'Ziérbana EUR1 964/m^2, u f'Areatza EUR 2 021/m^2. Fl-2007, il-prezz medju tal-abitazzjonijiet ta' 84 m^2 mibjugħa bħala VPOT (abitazzjonijiet protetti jew ipprezzati) f'erba' muniċipalitajiet ta' Bizkaia kien ta' EUR 1 808,69/m^2 ([26]).

([21]) Ippubblikata fil-Bulettin Uffiċjali tal-Pajjiż Bask (Boletín Oficial del País Vasco) nru 194, 8.10.2007.
([22]) Kawża C-379/98, *PreussenElektra,* Rec. 2001, p. I-02099.
([23]) BOE nru 96 tat-22.4.1986.
([24]) ĠU L 134, 30.4.2004, p. 114.
([25]) ĠU C 239, 25.3.2001, p. 9.
([26]) Ara www.behargintza.net/home2/Bizkaiamedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

c) Fi kwalunkwe każ, skont il-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet (ara l-premessi (24) u (25)), Habidite kienet kisbet it-83 % u t-83,30 % (rispettivament għall-abitazzjonijiet ta' superfiċje akbar u iżgħar minn 75 m^2) tal-prezz medju ta' EUR 2 010,19/m^2. F'dan ir-rigward, ta' min jinnota li fid-Deċiżjoni ta' ftuħ kien indikat b'mod żbaljat li ċ-ċifra ta' EUR 2 010,19/m^2 kienet il-prezz li kienet se tikseb Habidite skont dan il-kuntratt.

d) Il-prezz medju li Bizkailur kienet se tikseb għall-abitazzjonijiet mibnija minn Habidite kien ħafna inqas għal-livelli tal-prezzijiet tal-abitazzjonijiet mibjugħa b'mod ħieles fis-suq fil-provinċja. Fl-2007, il-prezz medju tas-suq fil-provinċja ta' Bizkaia kien ta' EUR 2 921,9/m^2 ([27]).

(46) B'rabta mal-kuntratt dwar l-art, Habidite ssostni li ma kienet kisbet l-ebda vantaġġ għaliex skont il-fehim tagħha, kieku kellha tħallas lura lil Bizkailur mhux biss l-ispejjeż attwali mġarrba fix-xiri u l-adattament tal-art kif kien stipulat fil-kuntratt, iżda wkoll l-ispejjeż ta' finanzjament marbuta ma' din l-operazzjoni.

(47) Barra minn hekk, Habidite kkontestat l-ispejjeż stmati mid-Diputación għax-xiri u l-adattament tal-artijiet. Skont il-kuntratt dwar l-artijiet, Bizkailur kellha biss tixtri 101 403 m^2 għal dan il-proġett, u mhux biss 205 000 m^2 li tindika Diputación. Barra minn hekk, l-ispejjeż għall-adattament ta' 254 785 m^2 ta' art għal użu industrijali, li skont iDiputación telgħu għal EUR 28,5 miljun, huma qarrieqa. Dawn l-ispejjeż jidhru li jikkorrispondu aktar mal-ispejjeż li Diputación ġarrbet fi proġett ieħor, jiġifieri, il-kostruzzjoni tas-segment Kastrexana-Arbuio-Sodupe del Corredor del Kadagua. Habidite ssostni wkoll li l-artijiet miksuba għall-proġett Habidite intużaw illegalment biex jintrema skart, bħalma nwtera permezz tal-Qorti Ġenerali (Juzgado de Primera Instancia) ta' Barakaldo fis-sentenza tagħha nru 148/2010, tal-1 ta' Settembru 2010.

VI. TAGĦRIF ADDIZZJONALI U TWEĠIBIET RIĊEVUTI MILL-AWTORITAJIET SPANJOLI GĦALL-OSSERVAZZJONIJIET TA' HABIDITE

(48) Bi tweġiba għall-mistoqsijiet tal-Kummissjoni, iDiputación ikkonfermat li l-proġett Habidite ġie sospiż u ma kinux twettqu l-obbligi kuntrattwali ta' Habidite fil-kuntratt dwar l-artijiet u l-abitazzjonijiet.

(49) Fir-rigward tal-kuntratt dwar għajnuna għat-taħriġ (ara l-premessa (39)), iDiputación tenfasizza li l-impenn tagħha li tipprovdi għajnuna għat-taħriġ għall-1 100 ħaddiem tal-fabbirka Habidite kien ikkundizzjonat, skont l-Artikolu 10 tal-kuntratt, rigward il-leġiżlazzjoni rilevanti, li kienet tinkludi, b'mod impliċitu notifika eventwali lill-Kummissjoni jew lill-awtorità ta' konformità bil-liġijiet applikabbli dwar l-għajnuna mill-istat. IDiputación ikkonfermat li l-għajnuna għat-taħriġ imsemmi tħallset.

(50) Meta Diputación ġiet mistoqsija dwar ir-rabta bejn iż-żewġ kuntratti notifikati u l-għajnuna reġjonali mogħtija fl-2008 mill-Gvern Bask u jekk iż-żewġ settijiet ta' miżuri kienux jirreferu għall-istess proġett ta' investiment, iDiputación ma eskludietx li l-proġett ta' investiment kien se jkun l-istess wieħed, iżda enfasizzat li dan ma kienx ifisser neċessarjament li l-ispejjeż tal-investiment eliġibbli li l-Gvern Bask qies fl-2008 għall-għajnuna ta' EUR 6 miljun kienu l-istess spejjeż eliġibbli tal-proġett kif kien ippreżentat fl-2006 meta ffirmaw il-kuntratti notifikati. F'dan ir-rigward, iDiputación tirreferi għat-tagħrif ipprovdut mill-Gvern Bask u minn Habidite.

(51) Dak li għandu x'jaqsam mal-ħlas lura dovut minn Habidite, skont il-kuntratt dwar l-art u, b'mod partikolari, dwar l-argument ta' Habidite li fehmet li l-obbligi tagħha ta' ħlas lura kienu jinkludu l-ispejjeż ta' finanzjament marbuta max-xiri u l-adattament tal-art, iDiputación tirreferi għall-kliem preċiż tal-kuntratt dwar l-art li l-Artikolu 1 tiegħu jaqra kif ġej: "il-prezz li għandu jitħallas minn (Habidite) ikun ekwivalenti għall-ispiża effettiva mġarrba minn Bizkailur S.A. […] fix-xiri tal-art definita fi […]".

(52) Fl-aħħar nett, skont it-tagħrif li għandha Diputación meta ġew iffirmati ż-żewġ kuntratti notifikati la Habidite u lanqas il-Grupo Afer ma kienu meqjusa bħala intrapriżi fi kriżi skont il-punti 9, 10 u 11 tal-Linji gwida R&R.

(53) Min-naħa tiegħu, il-Gvern Bask ipprovda tagħrif dwar l-għajnuna reġjonali ta' EUR 6 miljun mogħtija lil Habidite fit-30 ta' Diċembru 2008, inklużi l-ispejjeż eliġibbli li

([27]) Tagħrif miksub minn Habidite mid-dejta pubblikata mill-Ministeru għall-Iżvilupp (Ministerio de Fomento) Spanjol disponibbli fuq www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

kienu meqjusa mill-għoti ta' din l-għajnuna. Il-kategoriji tal-isepejjeż eliġibbli huma dettaljati fit-tabella ta' hawn taħt:

Investiment totali (miljuni ta' EUR)	90,42
Nefqa ta' R + R	13,71
Nefqa eliġibbli, li mihhom:	76,71
IT	2,85
Art	*5,5*
Kostruzzjonijiet	34,76
Tagħmir tekniku	19,14
Makkinarju	11,94
Impjanti oħra	0,737
Tagħmir tal-IT	0,965
Art u kostruzzjonijiet eċċessivi	3,9
Nefqa totali eliġibbli	72,8
Għajnuna mogħtija	6

(54) Din l-għajnuna ma ġietx imħallsa lura. Skont il-punt 65 tal-Linji Gwida Komunitarji dwar għajnuna reġjonali mill-Istat 2007-2013 ([28]), fid-19 ta' Frar 2009 l-awtoritajiet Spanjoli ppreżentaw lill-Kummissjoni skeda informattiva dwar l-għajnuna mogħtija għal proġetti kbar ta' investiment mhux notifikabbli skont skema ta' għajnuna reġjonali awtorizzata ([29]).

VII. **VALUTAZZJONI**

Miżuri mhux koperti f'din id-Deċiżjoni

(55) Din id-Deċiżjoni ma tindirizzax: a) il-kuntratt dwar għajnuna għat-taħriġ iffirmat mid-Diputación u Habidite fil-15 ta' Diċembru 2006, u b) l-għajnuna reġjonali ta' EUR 6 miljun mogħtija lill-grupp Habidite mill-Gvern Bask fit-30 ta' Diċembru 2008, għar-raġunijiet stabbiliti fil-premessi (56) sa (59).

(56) Fir-rigward tal-kuntratt dwar għajnuna għal taħriġ iffirmat mid-Diputación u Habidite fl-istess data li ġew iffirmati l-kuntratti notifikati (ara l-premessi (39) u (49)), il-Kummissjoni tinnota li din il-miżura ma ġietx notifikata mill-awtoritajiet Spanjoli u ma kinitx inkluża fid-Deċiżjoni ta' ftuħ. Skont il-prattika stabbilita, l-għajnuna mill-istat tingħata fil-mument li fih ikun hemm ftehim ġudizzjarju li jorbot u mhux kundizzjonali għall-ħlas lura ([30]). L-Artikolu 10 tal-kuntratt dwar għajnuna għal taħriġ (ara l-premessa (49)) jikkundizzjona l-ftehim li titħallas l-għajnuna għal taħriġ għat-twettiq tal-leġiżlazzjoni rilevanti, inklużi l-leġiżlazzjonijiet tal-Unjoni dwar għajnuna mill-istat. B'riżultat ta' dan, l-impenn li titħallas l-għajnuna għat-taħriġ stabbilita f'dan il-kuntratt ma tistax titqies mhux kundizzjonali fil-ħin tal-iffirmar tal-kuntratt. Barra minn hekk, l-awtoritajiet Spanjoli kkonfermaw li l-għajnuna għat-taħriġ imsemmija ma tħallsitx lura. Fi kwalunkwe każ, meta wieħed iqis li l-proġett Habidite ta' Alonsotegi ma twettaqx, huwa improbabbli li din l-għajnuna titħallas lura fil-futur.

(57) Din id-Deċiżjoni lanqas ma tqis l-għajnuna reġjonali ta' EUR 6 miljun mogħtija mill-Gvern Bask lil Habidite fit-30 ta' Diċembru 2008 (ara l-premessi (40) u (50)). Madankollu, wieħed għandu jinnota li ż-żewġ kuntratti notifikati analizzati f'din id-Deċiżjoni bħall-għajnuna reġjonali mogħtija fl-2008 jirreferu għall-istess proġett ta' investiment, jiġifieri l-holqien ta' fabbrika ta' moduli ta' Habidite f'Alonsotegi. Din l-affermazzjoni ma kinitx speċifikament ikkontestata la mill-Gvern Bask u lanqas mid-Diputación (ara, għal dan l-għan, il-premessa (50)).

(58) Skont il-punt 66 tal-Linji Gwida dwar l-għajnuna reġjonali mill-Istat għall-perjodu ta' bejn l-2007-2013 ([31]), l-awtoritajiet Spanjoli għandhom jiżguraw it-twettiq tad-dispożizzjonijiet dwar kumulazzjoni ta' għajnuna reġjonali applikabbli mogħtija fl-2008.

(59) Barra minn hekk, wieħed għandu jiftakar li, skont it-tagħrif mogħti mid-Diputación (ara l-premessa (30)), ix-xiri tal-art meħtieġa għal dan il-proġett ta' investiment beda f'Mejju 2007 u nxtraw biċċiet ta' art oħra suċċessivi sa April 2008. Għaldaqstant il-proġett diġà kien beda jitwettaq f'Mejju 2007. Skont il-punt 38 tal-Linji Gwidi dwar l-għajnuna reġjonali għall-perjodu ta' bejn l-2007 u l-2013 ([32]), bl-għan li l-għajnuna reġjonali tipproduċi effett ta' inċentiv fuq l-investiment, l-għajnuna reġjonali tista' tingħata biss skont reġimi ta' għajnuna meta l-benefiċjarju jkun ippreżenta applikazzjoni għal għajnuna u l-awtoritajiet kompetenti jkunu kkonfermaw bil-miktub li, qabel ma jinbeda x-xogħol fuq il-proġett, din tissodisfa l-kundizzjonijiet ta' eliġibbiltà stabbiliti fir-reġim.

Liġi applikabbli

(60) Qabel ma tiġi vvalutata l-eżistenza ta' għajnuna u l-kompatibbiltà tagħha mat-Trattat, il-Kummissjoni għandha tiddetermina r-regoli ta' għajnuna mill-istat applikabbli *ratione temporis*.

([28]) ĠU C 54, 4.3.2006, p. 13.
([29]) Il-Kawża MF 12/2009, *Habidite - Spanja*, pendenti fid-data ta' din id-Deċiżjoni.
([30]) Ara, pereżempju, id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni dwar l-għajnuna mill-istat C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, (ĠU L 29, 2.2.2008, p. 16).
([31]) Ara n-nota ta' qiegħ il-paġna 18.
([32]) Ara n-nota ta' qiegħ il-paġna 18.

(61) Il-kuntratt dwar l-art u l-abitazzjonijiet kienu ffirmati fil-15 ta' Diċembru 2006, iżda ma kinux ġew innotifikati lill-Kummissjoni għal reviżjoni sa April 2009. Skont il-prattika stabbilita ([33]) fil-premessa (56), l-għajnuna mill-istat tingħata fil-mument li fih ikun hemm ftehim ġudizzjarju li jorbot u mhux kundizzjonali għall-ħlas lura. Fil-każ taż-żewġ kuntratti notifikati, dan il-ftehim ġudizzjarju li jorbot u mhux kundizzjonali ġie adottatta fil-15 ta' Diċembru 2006, meta Diputación u Bizkailur iffirmawh. Għlahekk, kwalunkwe għajnuna inkluża fiż-żewġ kuntratti hija illegali billi din ingħatat bi ksur tal-obbligu tan-notifika stabbilita fl-Artikolu 108(3) tat-Trattat.

(62) Skont il-ġurisprudenza *CELF/SIDE* ([34]), kwalunkwe notifika jew dikjarazzjoni sussegwenti ta' kompatibbiltà ma tevitax li l-għajnuna mogħtija li tikser l-obbligi tan-notifika jew tas-sospensjoni tkun illegali. Kif hemm imsemmi fil-Komunikazzjoni tal-Kummissjoni dwar id-determinazzjoni tar-regoli applikabbli għall-valutazzjoni tal-għajnuna illegali mill-istat ([35]), ir-regoli applikabbli għall-għajnuna illegali huma dawk li kienu fis-seħħ meta ngħatat l-għajnuna, jiġifieri, f'dan il-każ fil-15 ta' Diċembru 2006. Dawn il-prinċipji huma kkonfermati wkoll fil-punti 63 u 105 tal-Linji gwida dwar l-għajnuna reġjonali mill-istat għall-perjodu ta' bejn l-2007 u l-2013 ([36]). Għaldaqstant fil-ħin tal-valutazzjoni tal-eżistenza tal-għajnuna u l-kompatibbiltà tagħha, il-Kummissjoni se tibbaża fuq ir-regoli tal-għajnuna mill-istat fis-seħħ fil-15 ta' Diċembru 2006, id-data tal-iffirmar taż-żewġ kuntratti notifikati.

VII.1 **L-eżistenza ta' għajnuna**

(63) Sabiex jiġi determinat jekk il-miżuri inkwistjoni jimplikawx għajnuna mill-istat, il-Kummissjoni għandha tivvaluta jekk dawn jissodisfawx il-kundizzjonijiet kumulattivi stabbiliti fl-Artikolu 107(1) tat-Trattat. Din id-dispożizzjoni tistipula li "Ħlief għad-derogi previsti fit-Trattati, kull għajnuna, ta' kwalunkwe forma, mogħtija minn Stat Membru jew permezz ta' riżorsi tal-Istat, li twassal għal tgħawwiġ jew theddida ta' distorsjoni għall-kompetizzjoni billi tiffavorixxi ċerti impriżi jew ċerti produtturi għandha, safejn tolqot il-kummerċ bejn l-Istati Membri, tkun inkompatibbli mas-suq intern". Dawn il-kriterji kumulattivi huma eżaminati fil-premessi (64) sa (107) għal kull wieħed miż-żewġ kuntratti notifikati.

VII.1.1 *Miżura 1: Kuntratt dwar l-art*

L-użu ta' riżorsi tal-istat u imputabbiltà lill-Istat

(64) Wieħed mill-kriterji biex jiġi determinat jekk miżura tikkostitwixxix għajnuna mill-istat skont l-Artikolu 107(1) tat-Trattat, huwa l-użu tar-riżorsi tal-istat, permezz ta' ħlas lura jew bħala dħul mitluf mill-Istat. Barra minn hekk, skont il-ġurisprudenza stabbilita, ir-riżorsi tal-intrapriżi pubbliċi jew privati li l-awtoritajiet pubbliċi jistgħu jeżerċitaw kontroll, direttjew indirett fuqhom, huma meqjusa wkoll bħala riżorsi tal-istat, sa fejn dawn ir-riżorsi jibqgħu taħt il-kontroll pubbliku, u għalhekk għad-dispożizzjoni tal-awtoritajiet nazzjonali kompetenti ([37]). F'dan ir-rigward, il-Kummissjoni tinnota dan li ġej fil-premessi (65) u (66).

(65) L-ewwel nett, il-kuntratt dwar l-art ġie ffirmat b'mod konġunt mid-Diputación u Bizkailur. Il-kuntratt għandu bosta indikazzjonijiet ċari li, fil-qafas ta' dan il-ftehim, Bizkailur aġixxiet bħalha "l-ispalla" taDiputación. Il-kuntratt dwar l-art ġie ffirmat, f'isem iDiputación u Bizkailur, mid-Diputado General de Bizkaia. Il-punt 2 tal-Preambolu ta' dan il-kuntratt jistabbilixxi li Diputación, bħala sid 100 % ta' Bizkailur, fost l-għanijiet tal-politika pubblika tagħha għandha l-promozzjoni ta' proġetti ġodda u innovattivi ta' investiment, il-ħolqien ta' impjiegi u l-iffaċilitar tal-aċċess għall-akkomodazzjoni soċjali miċ-ċittadini tal-provinċja ta' Bizkaia. Il-punt 5 tal-Preambolu jistabbilixxi li l-kuntratt jiġi ffirmat sabiex jinkisbu bl-aħjar mod, direttament jew permezz ta' kumpaniji pubbliċi bħal Bizkailur, l-għanijiet ta' politika ekonomika u soċjali msemmija fil-punt 2 tal-Preambolu.

(66) It-tieni nett, ir-riżorsi li Bizkailur kienet se tuża sabiex tissodisfa l-obbligi tagħha ta' xiri u adattament għal użu industrijali l-art għall-istabbiliment tal-impjant tal-fabbrika Habidite f'Alonsotegi kienu taħt il-kontroll ta' Diputación. Mill-1999 'il quddiem, Bizkailur kienet il-propjetarja ta' Diputación 100 % u kienet kontrollata minnha ([38]). Huma preżenti l-indikazzjonijiet li ġejjin: "organiċi" u "strutturali" stabbiliti fil-ġurisprudenza *Stardust Marine*li jservu biex jiġi determinat jekk l-attivitajiet ta' Bizkailur fil-kuntratt dwar l-art kinux imputabbli lill-Istat ([39]):

a) iDiputación iddefinixxiet l-għan tal-attivitajiet ta' Bizkailur fil-qafas tal-kuntratt dwar l-art;

b) għall-għanijiet tal-kuntratt, Bizkailur aġixxiet b'mod speċifiku f'isem iDiputación;

([33]) Ara n-nota ta' qiegħ il-paġna 30.
([34]) Kawża C-199/06, CELF/SIDE, Rec. 2008, p. I-469.
([35]) ĠU C 119 22.5.2002, p 22.
([36]) Ara n-nota ta' qiegħ il-paġna 18.
([37]) Ara, pereżempju, il-kawżi C-278/00 *il-Greċja vs il-Kummissjoni*, Rec. 2004, p. I -3997, il-paragrafu 50; C-482/99 *Franza vs il-Kummissjoni*, Rec. 2002, I-4397; u l-kawżi konġunti C-328/99 u C-399/00, *Italja vs il-Kummissjoni (SIM 2 Multimedia)*, Rec. 2003, p. I-4035, il-paragrafu 33.
([38]) Ara: http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?%20option%20=%20com_content%20&%20task%20=%20view%20&%20id%20=%20397%20&%20Itemid%20=%20492.
([39]) Il-kawża C-482/99, Franza vs il-Kummissjoni, Rec. 2002, p. I-4397.

c) in-natura speċifika tal-attivitajiet ta' Bizkailur, li l-mira esklussiva kienet li tikseb għanijiet ta' politika pubblika, turi li din l-intrapriża ma kinitx operatur normali tas-suq li tikkompeti skont il-kundizzjonijiet tas-suq.

(67) Fid-dawl tal-indikaturi li jinsabu fil-premessi (65) u (66), jista' jiġi konkluż li fil-każ tal-kuntratt dwar l-art, il-kriterju tal-użu ta' riżorsi tal-istat u ta' imputabbiltà lill-Istat ġew sodisfati.

Vantaġġ selettiv

(68) Il-Kummissjoni eżaminat il-modalitajiet u l-kundizzjonijiet għall-ħlas lura tal-art li Diputación u Bizkailur għandhom jipprovdu għall-proġett ta' Habidite f'Alonsotegi, skont kif inhuma stabbiliti fit-Tieni Parti tal-Artikolu 1(vi) u (vii) tal-kuntratt dwar l-art (ara wkoll il-premessa 0), u, abbażi ta' dan, tosserva l-premessi (69) sa (83).

(69) Skont it-Tieni Parti tal-Artikolu 1(vi) tal-kuntratt dwar l-art, il-prezz li Habidite għandha tħallas għax-xiri u l-adattament tal-art għal użu industrijali minn Bizkailur kienet "l-ispiża effettiva mġarrba minn Bizkailur […] fix-xiri tal-art […]". Habidite argumentat (ara l-premessa (46)) li, fl-opinjoni tagħha, dan kieku kien jinkludi wkoll l-ispejjeż ta' finanzjament. Madankollu, tali interpretazzjoni ma tistax tiġi aċċettata. Ir-referenza għall-"ispiża effettiva mġarrba fix-xiri tal-art" hija ċara biżżejjed li ma teħtieġx interpretazzjoni addizzjonali: din tinkludi biss il-prezz imħallas effettivament minn Bizkailur għax-xiri tal-art.

(70) Għaldaqstant, għandu jiġi konkluż li, l-ewwel nett, dan il-kliem jeskludi b'mod ċar l-ispejjeż effettivi mġarrba minn Bizkailur fl-adattament tal-art għal użu industrijali.

(71) It-tieni nett, il-modalitajiet ta' ħlas lura stipulati fit-tieni parti, l-Artikolu 1(vi), tal-kuntratt dwar l-art - jiġifieri, "perjodu ta' konċessjoni" ta' erba' snin u l-ħlas lura sussegwenti mqassam f'erba' ħlasijiet annwali ta' 25 % tal-prezz imħallas effettivament minn Bizkailur għax-xiri tal-art - fil-prattika huma ekwivalenti għal self mingħajr interessi. Ma jistax jiġi interpretat li l-kliem tal-Artikolu 1(vii) tal-Kuntratt dwar l-art jinkludi wkoll in-nefqa ta' finanzjament ta' self ekwivalenti, jiġifieri, l-interessi li kreditur tas-suq ikun żamm lil Habidite għal self simili. Effettivament, huwa dubjuż li operatur privat f'sitwazzjoni simili bħal dik ta' Bizkailur ikun aċċetta li ma jitlobx ħlas lil Habidite għall-ispejjeż ta' adattament tal-art u, min-naħa l-oħra, li jkun kiseb perjodu ta' konċessjoni ta' erba' snin għall-ħlas lura tal-prezz imħallas għax-xiri tal-art, u ħlas lura totali fi żmien seba' snin mid-data tat-trasferiment tas-sjieda tal-art lil Habidite, mingħajr ma jkollu l-ebda interess għal dan il-finanzjament.

(72) Fid-dawl tal-konklużjonijiet tal-premessi (69) sa (71), għandu jiġi konkluż li, permezz tal-kuntratt dwar l-art, Habidite kisbet vantaġġ li ma kinitx tkun tista' tikseb f'kundizzjonijiet normali tas-suq. Dan il-vantaġġ jikkonsisti miż-żewġ komponenti li ġejjin:

a) l-interessi mhux riċevuti dwar self ekwivalenti għat-total tal-ispejjeż imġarrba minn Bizkailur fix-xiri tal-art skont il-kuntratt imsemmi, jiġifieri, self għal seba' snin, perjodu ta' konċessjoni ta' erba' snin u erba' ħlasijiet indaqs ta' ħlas lura annwali (kull wieħed minnhom ikun 25 % tal-ammont ta' ħlas lura); u

b) l-ispejjeż imġarrba minn Bizkailur għall-adattament għal użu industrijali tal-qatgħa ta' art ta' superfiċje totali minn tal-inqas ta' 101 403 m^2 meħtieġa għal dan il-proġett, skont dak li hemm stipulta fl-Artikolu 1(ii) tal-kuntratt dwar l-art (jiġifieri minn tal-inqas 81 600 m^2 għall-fabbrika, 5 300 m^2 għall-uffiċċji u annessi, u 14 300 m^2 għal użu industrijali).

(73) B'rabta mal-ewwel komponent, jiġifieri, l-interessi mhux imħallsa b'rabta mal-ħlas lura tal-prezz tax-xiri tal-art, il-Kummissjoni tikkalkula li dawn ammontaw għal ekwivalenti ta' għotjiet nett (EGN) ta' 13,21 % tal-prezz imħallas għax-xiri tal-art minn Bizkailur. Din l-ESN ġiet ikkalkulata kif inhu indikat fil-premessi (74) sa (77).

(74) Fl-ewwel fażi, it-tip ta' interess applikabbli għal self simili kien determinat abbażi tar-rati ta' referenza ta' 4,36 % applikabbli fi Spanja f'Diċembru 2006, kif inhu indikat fil-Komunikazzjoni tal-Kummissjoni dwar ir-rati ta' referenza ([40]).

(75) Fit-tieni fażi, abbażi tal-Komunikazzjoni tal-Kummissjoni dwar il-metodu li jistabbilixxi r-rati ta' referenza u ta' skont tal-1997 ([41]) (minn hawn 'il quddiem, "il-Komunikazzjoni tal-Kummissjoni tal-1997"), li kienet fis-seħħ meta ġie ffirmat il-kuntratt dwar l-art, ma hemmx bżonn li jiżdied ebda suppliment għal din it-tip ta' referenza sabiex jirrifletti l-profil ta' riskju tal-kreditu ta' Habidite. Skont il-Komunikazzjoni tal-Kummissjoni tal-1997, ir-rati ta' referenza kienu meqjusa bħala riflessjoni tal-livell medju tar-rati ta' interess applikati fl-Istati Membri differenti għas-self fuq terminu medju jew twil

([40]) http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html.

([41]) ĠU C 273, 9.9.1997, p. 3.

(minn ħames sa għaxar snin) appoġġati minn garanziji normali. Ir-Regolament (KE) Nru 794/2004 tal-Kummissjoni ma mmodifikax b'mod speċifiku dan il-prinċipju ġenerali ([42]).Fin-nuqqas ta' tagħrif dirett dwar il-klassifika tar-riskju tal-kreditu ta' Habidite jew tal-Grupo Afer dak iż-żmien, il-Kummissjoni tqis li tista' tassumi li f'dak iż-żmien Habidite kienet intrapriża normali b'kollateralizzazzjoni normali. Fil-fatt, kemm iDiputación kif ukoll Habidite qabblu li jikkunsidraw li Habidite u l-Grupo Afer ma kienux għaldaqstant intrapriżi fi kriżi skont il-punti 9, 10 u 11 tal-Linji Gwida R&R (ara l-premessa (52)).

(76) Fit-tielet fażi, ġie aġġustat l-ekwivalenti tal-għotja netta tal-għajnuna inkluża fil-ftehim ta' ħlas lura sabiex titqies it-taxxa tal-korporattivi li l-benefiċjarju kellu jħallas, li dak iż-żmien fi Spanja din kienet ta' 35 %.

(77) Skont l-elementi msemmija fil-premessi (74) sa (76), fit-tabella li ġejja, huwa stabbilit l-ESN ta' dan is-self issussidjat:

Ammont ta' self	100 %
Tul tas-self	7 snin
Perjodu ta' konċessjoni tal-ħlas lura	4 snin
Rata ta' referenza	4,36 %
Marġni/suppliment	
Rata totali ta' interess applikabbli	4,36 %
Ekwivalenti tal-għotja netta tal-għajnuna	20,33 %
Taxxa korporattiva	35 %
Ekwivanelti tal-għotja netta (wara t-taxxi)	**13,21 %**

(78) Barra minn hekk, il-Kummissjoni tosserva li l-ispiża effettiva tax-xiri tal-art għal dan il-proġett, li hija l-bażi li fuqha għandu jiġi applikat l-ESN sabiex jiġi determinat l-ammont ta' għajnuna, hija s-suġġett ta' kontroversja bejn il-partijiet. Kif inhu indikat fil-premessa (3), iDiputación issostni li sa Settembru 2009, Bizkailur kienet ħallset EUR 4,7 miljun għax-xiri ta' 205 000 m^2, u kien stmat li kien hemm bżonn ta' EUR 2,6 miljun aktar biex jinxtraw 95 000 m^2 li kien għad baqa' għal dan il-proġett. Min-naħa l-oħra, Habidite tikkonferma li Bizkailur ma kellhiex għalfejn tixtri superfiċje daqstant kbira għal dan il-proġett, billi l-kuntratt dwar l-art kien jistipula total ta' 101 403 m^2 biss (ara l-premessa (47)).

(79) B'rabta ma' din il-kontroversja, il-Kummissjoni tinnota l-ewwel nett li, b'konformità mal-kliem tal-Artikolu 1(ii) tal-kuntratt dwar l-art, is-superfiċje għall-proġett kellha tkun ta' "mill-inqas" 101 403 m^2 b'kollox. It-tieni nett, abbażi tat-tagħrif mogħti mill-partijiet tul il-proċediment ta' investigazzjoni formali, il-Kummissjoni ma setgħetx tifforma opinjoni korretta dwar dan is-suġġett. Madankollu, meta jitqies il-fatt li l-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art ma tħallsitx lura u li mhuwiex meħtieġ li tinħareġ ordni għal irkupru, il-kwistjoni tal-prezz eżatt li Habidite kellha tħallas lura għax-xiri tal-art tista' titħalla miftuħa. Għall-għanijiet ta' din id-Deċiżjoni, huwa biżżejjed li jiġi definit element ta' għajnuna li ġejja mill-kundizzjonijiet ta' ħlas lura stabbiliti fil-kuntratt dwar l-art.

(80) Dan il-komponent ta' għajnuna huwa definit bħala 13,21 % tal-ispejjeż li għandhom jitħallsu lura lil Bizkailur għax-xiri tal-art meħtieġa għall-proġett Habidite, skont it-tieni parti tal-Artikolu 1(ii) tal-kuntratt dwar l-art. Għaldaqstant l-ammont determinat jikkorrispondi mal-interessi li ma ngħatawx minn Bizkailur u li kieku kien jimponi operatur tas-suq għal self għal seba' snin, perjodu ta' konċessjoni ta' erba' snin u erba' ħlasijiet indaqs ta' ħlas lura annwali (kull wieħed minnhom ikun 25 % tal-ammont ta' ħlas lura). Il-bażi tal-kalkolu ta' dan il-komponent ta' għajnuna hija l-ispiża effettiva li għandha ġġarrab Bizkailur għax-xiri tal-art stabbilit fit-tieni parti tal-Artikolu 1(ii) tal-kuntratt dwar l-art.

(81) Għandhom isiru kunsiderazzjonijiet simili b'rabta mat-tieni komponent ta' għajnuna tal-kuntratt dwar l-art, jiġifieri għall-ispejjeż ta' adattament tal-art għal użu industrijali, li, skont il-kuntratt, ma kellhomx jitħallsu lura lil Bizkailur (ara l-premessi (69) u (70) f'dan ir-rigward). F'dan il-każ ukoll, hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar l-ammont. Skont iDiputación, f'Marzu 2009 dawn l-ispejjeż kienu madwar EUR 28,5 miljun (ara l-premessa (30)). Madankollu Habidite tqis li din l-istima hija mkabbra (ara l-premessa (47)), parti minnha minħabba li Bizkailur xtrat aktar superfiċje milli kien meħtieġ skont il-kuntratt dwar l-art għal dan il-proġett, u l-parti l-oħra għaliex użat parti mill-art li diġà kienet mixtrija għall-proġett għal skopijiet differenti, bħal pereżempju r-rimi ta' skart.

([42]) Ir-Regolament tal-Kummissjoni (KE) Nru 794/2004, tal-21 ta' April 2004, li jimplimenta r-Regolament tal-Kunsill (KE Nru 659/1999 li jippreskrivi regoli dettaljati għall-applikazzjoni tal-Artikolu 93 tat-Trattat tal-KE (ĠU L 140, 30.4.2004, p. 1). Fil-fatt, il-metodu ta' kalkolu tar-rati ta' referenza u ta' rkupru ma ġiex modifikat sal-2008, billi ġew introdotti is-supplimenti/il-marġni li kellhom jiżdiedu mar-rata ta' referenza biex jirriflettu l-profil tar-riskju tal-benefiċjarju u l-livell ta' kollateralizzazzjoni - ara l-Komunikazzjoni tal-Kummissjoni dwar ir-reviżjoni tal-metodu tal-istabbiliment tar-rati ta' referenza u ta' skont, (ĠU C 14, 19.1.2008, p. 6).

(82) Għal darba oħra, meta wieħed iqis li l-għajnuna ma tħallsitx lura u li mhuwiex meħtieġ li din tiġi rkuprata, huwa biżżejjed li jiġi definit il-komponent ta' għajnuna inkluż fil-kuntratt dwar l-art għall-għanijiet ta' din id-Deċiżjoni: dan jikkonsisti fl-ispejjeż totali li kieku kienet iġġarrab Bizkailur biex tadatta l-qatgħa ta' art tal-proġett għal użu industrijali, kif inu definit fit-tieni parti tal-Artikolu 1(iii) tal-kuntratt dwar l-art; spejjeż li, b'konformità mal-kliem tat-tieni parti tal-Artikolu 1(iii) ta' dan il-kuntratt, Habidite ma għandhiex tħallas lura lil Bizkailur.

(83) Il-Kummissjoni kkonkludiet ukoll li l-vantaġġ deskritt fil-premessi (68) sa (77) li huwa magħmul miż-żewġ komponenti deskritti fil-premessi (80) u (82), għandu jitqies bħala selettiv sa fejn dan ingħata, skont il-kuntratt dwar l-art, lil benefiċjarju partikolari, jiġifieri Habidite u l-Grupo Afer li jappartjeni lilhom.

Tagħwiġ tal-kompetizzjoni

(84) Kif inhu indikat fil-premessa (43), Habidite allegat li l-kuntratti notifikati ma għawġux il-kompetizzjoni għaliex: a) is-suq rilevanti huwa limitat għall-"manifattura, il-bejgħ u l-kiri ta' kostruzzjonijiet modulari", u b) il-karatteristiċi uniċi tal-moduli prefabbrikati ta' Habidite jwasslu lill-intrapriża biex ma jkollhiex kompetituri.

(85) Il-Kummissjoni ma tistax taċċetta l-argumenti mressqa minn Habidite. Anki jekk il-moduli prefabrikati ta' Habidite jistgħu jitqiesu bħala prodott singulari minħabba l-karatteristiċi tagħhom, f'dan il-każ, is-suq tal-prodott rilevanti għandu jiġi definit f'sens aktar wiesa' bħala s-suq tal-kostruzzjoni u l-bejgħ ta' abitazzjonijiet b'mod ġenerali - inklużi kemm l-abitazzjonijiet mibjugħa fis-suq ħieles kif ukoll l-abitazzjonijiet fis-segment tas-suq regolat (abitazzjonijiet soċjali).

(86) Kif tikkonferma Habidite stess, il-prezzijiet tal-abitazzjonijiet li kienu se jinbiegħu lil Bizkailur jistgħu jitqabblu mal-abitazzjonijiet mibjugħa fis-suq ħieles, jew ma' dawk eventwalment mibjugħa f'reġim protett jew semiprotett. Il-fatt li Bizkailur kienet iffirmat kuntratti wkoll ma' manifatturi oħra apparti Habidite għal abitazzjonijiet oħra biex tbigħhom f'reġim semiprotett juri li f'dak iż-żmien kien hemm manifatturi oħra li tabilħaqq kienu qed jikkompetu ma' Habidiet fil-forniment ta' abitazzjonijiet lil Bizkailur għall-bejgħ f'reġim protett jew semiprotett.

(87) Tabilħaqq, fil-pjan ta' negozju ppreżentat lill-Gvern Bask b'appoġġ għall-applikazzjoni ta' għajnuna reġjonali tagħha għas-sena 2008 (datata f'Novembru 2008, pp. 10-12), Habidite stess tindika li kienet ikkompetiet ma' bennejja ta' djar tradizzjonali f'bosta swieq reġjonali ta' Spanja fejn kellha l-ħsieb li tbigħ il-prodotti tagħha (inklużi, b'mod partikolari, il-País Vasco, Navarra, Cantabria, La Rioja, Madrid u Cataluña, iżda wkoll sa ċertu punt f'komunitajiet oħra awtonomi Spanjoli). Hija kienet stmat li s-sehem kollu tagħha tas-suq fis-suq Spanjol (suq ħieles, aktar proġetti ta' abitazzjoni soċjali) se jiżdied minn 0,4 % fl-2011 għal 1 % fil-perjodu ta' bejn l-2012 u l-2016. Pereżempju għas-sena 2011, Habidite kienet ikkalkulat li l-għadd totali ta' abitazzjonijiet mibjugħa fis-suq Spanjol kollu kienu se jkunu ta' madwar 320 000 abitazzjoni li minnhom Habidite kien se jkollha 1 403 abitazzjoni fl-2011, jiġifieri sehem ta' 0,4 % tas-suq. F'dak li jirrigwarda b'mod partikolari s-suq tal-País Vasco, Habidite kienet ikkalkulat sehem tas-suq ta' 0,5 % fl-2011 u sa 2,8 % mill-2014, filwaqt li tassumi li d-domanda totali tal-abitazzjoni f'dan ir-reġjun kienet ta' 8 000 abitazzjoni kull sena għall-perjodu ta' bejn l-2011 u l-2016.

(88) Skont il-ġurisprudenza stabbilita, wieħed għandu jqis li l-għajnuna tgħawweġ il-kompetizzjoni jekk issaħħaħ il-qagħda finanzjarja u l-possibiltajiet tal-intrapriża li qed tibbenefika fir-rigward kompetituri li ma jirċevux għajnuna ([43]). Fid-dawl ta' dan il-prinċipju u tal-kunsiderazzjonijiet ta' qabel, għandu jiġi konkluż li l-għajnuna mogħtija lil Habidite u lill-Grupo Afer permezz tal-kuntratt dwar l-art kien ikollha effetti ta' tgħawwiġ fuq il-kompetizzjoni minħabba li kienet tippermetti lil Habidite tnaqqas l-ispejjeż tal-investiment li normalment huma mġarrba mill-intrapriża stess u, konsegwenza ta' dan, tikseb vantaġġ kompetittiv fuq il-kompetituri reali u potenzjali.

Effett fuq il-kummerċ fl-UE

(89) B'mod simili għal dak li ġie nnutat qabel fil-premessi (84) sa (87), ma jistax jiġi aċċettat l-argument ta' Habidite li s-suq ġeografiku rilevanti huwa biss lokali jew reġjonali f'dak li jirrigwarda b'mod partikolari l-abitazzjonijiet prefabbrikati, minħabba l-ispejjeż marbuta mat-trasport tal-elementi prefabrikati. Minħabba li l-País Vasco jinsab ġeografikament qrib Stati Membri oħra u l-prossimità tiegħu għall-baħar, huwa probabbli li l-ispejjeż addizzjonali tat-trasport ma kinux deċiżivi biex jiġu eliminati l-kompetitturi possibbli ta' Habidite f'din il-komunità awtonoma. Bil-kontra, huwa possibbli li l-ispejjeż tat-trasport jistgħu ma jirrappreżentawx ostaklu għal Habidite fil-ħin tal-kompetizzjoni għall-kostruzzjoni ta' djar fl-Istati Membri fil-viċin.

(90) Skont l-istess ġurisprudenza msemmija qabel fil-premessa (88), meta l-għajnuna tal-istat issaħħaħ il-pożizzjoni ta' intrapriża b'rabta ma' kompetituri oħra fil-kummerċ

([43]) Ara, pereżempju, il-kawżi 730/79, *Philip Morris Holland vs il-Kummissjoni*, Rec. 1980, p. 2671, il-paragrafu 11; u C-259/85, *Franza vs il*-Kummissjoni, Rec, 1987, p. 439, il-paragrafu 24.

fl-Unjoni, għandu jitqies li dawn tal-aħħar ikunu żvantaġġati mill-għajnuna. L-għajnuna tista' tkun tali li taffettwa l-kummerċ fl-Unjoni inklużi anki jekk l-intrapriża benefiċjarja stess ma twettaqx attivitajiet transfruntieri ([44]).

(91) Abbażi ta' dak li hemm fil-premessi (89) u (90), il-Kummissjoni għandha tikkonkludi li huwa probabbli li l-għajnuna li tinsab fil-kuntratt dwar l-art taffettwa l-kummerċ bejn l-Istati Membri.

VII.1.2 *Miżura 2: Il-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet*

(92) Il-kunsiderazzjonijiet magħmula fil-premessi (64)-(67), (84)-(88) u (89)-(90) dwar il-kriterji tal-użu ta' riżorsi tal-istat u l-imputabbiltà tal-Istat, it-tgħawwiġ tal-kompetizzjoni u l-impatt fuq il-kummerċ fl-Unjoni fid-definizzjoni ta' għajnuna mill-istat huma wkoll applikabbli, *mutatis mutandis*, għall-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet. Konsegwenza ta' dan, fil-premessi (93) sa (96) huwa analizzat biss il-kriterju tal-vantaġġ selettiv.

Vantaġġ selettiv

(93) Kif diġà ġie spjegat fil-premessa (45), Habidite allegat li l-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet ma taha l-ebda vantaġġ, minħabba li, essenzjalment, il-prezzijiet li kellha tħallas Bizkailur għall-1 500 abitazzjoni li kellha tibni Habidite skont dan il-kuntratt kienu fil-verità inqas mil-livelli tas-suq.

(94) B'mod partikolari, Habidite ssostni, l-ewwel nett, li l-1 500 abitazzjoni li kellhom jitlestew mill-intrapriża skont dan il-kuntratt kellhom jinbiegħu minn Bizkailur bħala abitazzjonijiet ipprezzati għal prezz massimu limitat mil-liġi reġjonali fis-seħħ għal 1,7 drabi tal-prezz stabbilit mill-Ordni tal-Gvern Bask tal-1.8.2004, wara indiċjar abbażi tal-Indiċi tal-Prezzijiet tal-Konsumatur (IPC) stabbiliti mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika (ara l-premessi 0 u (17) f'dan ir-rigward). Għaldaqstnat, il-prezz medju li Bizkailur kienet se tikseb għall-1 500 abitazzjoni kien ta' EUR 2 010,19/m^2, li huwa inqas mill-prezz medju ta' EUR 2 921,9 m^2 tal-abitazzjonijiet mibjugħa f'reġim ħieles fil-provinċja ta' Bizkaia fl-2007. Barra minn hekk, Habidite kienet se tikseb biss 83 %, u 83,30 % fil-każ li s-750 abitazzjoni ta' inqas minn 75 m^2, tal-EUR 2 010,19 m^2 li kisbet Bizkailur stess għall-bejgħ tal-abitazzjonijiet f'reġim semiprotett.

(95) It-tieni nett, Habidiet issostni li l-prezz li kieku kisbet ta' Bizkailur skont il-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet għall-1 500 abitazzjoni kien komparabbli mal-prezzijiet miksuba minn intrapriżi oħra tal-kostruzzjoni li kienu ffirmaw kuntratti simili ma' Bizkailur f'dan il-perjodu (fil-premessa (45) hemm eżempji dwar dan).

(96) Fl-aħħar, Habidite allegat ukoll li, skont id-Decreto Ley 78/1986 u l-Artikolu 31 tad-Direttiva 2004/18/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill, tal-31 ta' Marzu 2004, fuq kordinazzjoni ta' proċeduri għall-għoti ta' kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi, kuntratti għal provvisti pubbliċi u kuntratti għal servizzi pubbliċi, dawn il-kuntratti jistgħu jiġu ffirmati wkoll direttament, jiġifieri, mingħajr proċedura miftuħa, meta jkun ġustifikat min-natura teknika tal-proġett jew għall-protezzjoni tad-drittijiet ta' esklussività ([45]).

(97) Wara li ġew ivvalutati t-tagħrif u l-argumenti provduti minn Habidite, fil-premessi (98) sa (107) il-Kummissjoni qed tippreżenta l-kummenti li ġejjin.

(98) L-ewwel nett, għandu jiġi nnutat li t-tagħrif dwar il-prezzijiet medji miksuba minn intrapriżi oħra tal-kostruzzjoni li kienu ffirmaw kuntratti simili ma' Bizkailur huwa bbażat esklussivament fuq dejta pubblika fl-istampa. Il-Kummissjoni ma rċeviet l-ebda tagħrif dirett mingħand iDiputación f'dan ir-rigward: pereżempju, f'forma ta' kopji tal-kuntratt simili ffirmati minn Bizkailur ma' intrapriżi oħra tal-kostruzzjoni. Fi kwalunkwe każ, l-istimi tal-prezzijiet mogħtija minn Habidite kif ukoll mid-Diputación irreferew għas-snin 2006 u l-2007, filwaqt li skont l-Artikolu A(c). il-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet u l-pjan ta' negozju ta' Habidite (ippubblikat fl-2009), l-1 500 abitazzjoni kieku kienu jitlestew għal Bizkailur matul il-perjodu ta' bejn l-2009 u l-2011.

(99) Anki li kieku kellu jkun aċċettat li l-prezzijiet li kellha tikseb Habidite minn Bizkailu għall-1 500 abitazzjoni skont dan il-kuntratt kienu komparabbli għal dawk miksuba minn Bizkailur għal intrapriżi oħra ta' kostruzzjoni abbażi tal-kuntratti simili u, fi kwalunkwe każ, inqas mill-prezzijiet osservati fis-suq ħieles għal dawn l-abitazzjonijiet, dan l-argument mhuwiex biżżejjed biex il-Kummissjoni tkun tista' tikkonkludi li Habidite ma kellhiex vantaġġ minn dan il-kuntratt. Kif inhu nnutat ukoll fid-Deċiżjoni ta' ftuħ ([46]), il-vantaġġ miksub minn Habidite minn dan il-kuntratt huwa magħmul essenzjalment mill-fatt li dan iggarantixxa l-bejgħ ta' parti importanti tal-produzzjoni inizjali tagħha, u permezz ta' hekk naqsu konsiderevolment ir-riskji marbuta ma' proġett ġdid ta' investiment, li skont id-definizzjoni huma sahansitra ogħla fit-tnedija ta' proġett ġdid, bħalma huma l-"moduli Habidite".

([44]) Ara, pereżempju, il-kawżi C-102/87, *Franza vs il-Kummissjoni* (SEB), Rec. 1988, p. 4067; u C-310/99, ir-Repubblika Taljana vs il-Kummissjoni, Rec. 2002, p.I-289, il-paragrafu 85.

([45]) ĠU L 134, 30.4.2004, p. 114.

([46]) Ara l-premessa (32) tad-Deċiżjoni ta' ftuħ.

(100) Bħalma huwa magħruf, il-kompetizzjoni fis-suq Spanjol tal-kostruzzjoni f'dan iż-żmien kienet u għadha, intensa ħafna. Il-fatt li Bizkailur iffirma kuntratt ta' 1 500 abitazzjoni ma' Habidite għandu jagħti lil din tal-aħħar, minn din il-perspettiva, vantaġġ mhux insinifikanti quddiem il-kompetituri tagħha, anki jekk titqies biss id-domanda għall-kostruzzjoni ta' abitazzjonijiet għall-bejgħ f'reġim ta' bejgħ ipprezzat jew ta' protezzjoni uffiċjali.

(101) Il-fatt li, kif irrappurtat iDiputación Foral, skont il-Pjan Foral (ara l-premessa 0), kien previst li Bizkailur kellha tipprovdi total ta' 3 000 abitazzjoni għall-bejgħ tagħha f'reġim ta' protezzjoni uffiċjali matul il-perjodu tal-2004 u l-2007, huwa sinjal tajjeb li l-għadd ta' abitazzjonijiet b'kuntratt lil Habidite ma kinux insinifikanti għalkollox. Huwa veru li l-Pjan Foral ikopri l-perjodu ta' bejn l-2004 u l-2007, meta kien previst li l-1 500 abitazzjoni b'kuntratt minn Bizkailur lil Habidite kellhom jitlestew matul l-2009 u l-2011 (skont il-pjan ta' negozju tal-intrapriża fil-verżjoni magħmula għall-pubbliku fl-2009). Madandkollu, dan huwa indikazzjoni tal-għadd totali ta' abitazzjonijiet li Bizkailur kellha l-intenzjoni li tbigħ f'reġim ta' protezzjoni uffiċjali fiż-żmien li ġie ffirmat il-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet.

(102) Dan l-element għandu jkun ivvalutat fid-dawl tal-proporzjoni ta' abitazzjonijiet ta' Habidite fil-perjodu rilevanti. Skont il-pjan ta' negozju ppreżentat fl-2009, Habidite tqis li fl-2009 il-produzzjoni totali tagħha ta' 433 abitazzjoni nxtaw esklussivament minn Bizkailur. Fl-2010, Bizkailur kienet xtrat 670 abitazzjoni filwaqt li l-produzzjoni totali ta' Habidite kellha tkun ta' 1 113 abitazzjoni. Fl-2011, Bizkailur kellha tixtri 342 abitazzjoni, filwaqt li l-produzzjoni totali ta' Habidite kellha tkun ta' 3 151 abitazzjoni. Din hija indikazzjoni li, fil-mument li ġie ffirmat il-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet, Habidite stess kienet tqis li Diputación u Bizkailur kienu xtraw parti importanti tal-produzzjoni matul l-ewwel sentejn produttivi tal-fabbrika ta' Habidite f'Alonsotegi (2009 u 2010). Dan jappoġġja l-konklużjoni li, effettivament, il-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet naqqas konsiderevolment ir-riskji marbuta intrinsikament ma' proġett ġdid ta' investiment, u b'mod partikolari it-tnedija ta' prodott ġdid fis-suq (il-"moduli Habidite").

(103) Indikazzjoni oħra li, permezz ta' dan il-kuntratt, Habidite kienet tnaqqas parti konsiderevoli tar-riskju li kien jimplika l-bejgħ tal-prodott tagħha fis-suq ġej mill-pjan tan-negozju stess tal-intrapriża (datat Novembru 2008), ippreżentat għall-ksib ta' għajnuna reġjonali tal-2008. F'dan il-pjan ta' negozju, Habidite kkalkulat li d-domanda totali tal-abitazzjonijiet li kellhom jinbiegħu fis-suq regolat fil-País Vasco kollu għall-perjodu ta' bejn l-2011 u l-2016 kien ta' 8 000 abitazzjoni kull sena. Il-pjan imsemmi jindika li Habidite kellha l-ħsieb li tbigħ bi prijorità fis-segment regolat tas-suq (abitazzjoni soċjali), kemm fil-País Vasco kif ukoll f'komunitajiet awtonomi oħra ta' Spanja. B'mod partikolari, fl-2011, kien previst li Habidite kienet se tbigħ fis-suq regolat, fi Spanja, total ta' 289 abitazzjoni, ta' produzzjoni totali ta' 1 403 fl-istess sena. Dan juri li, wara l-finalizzazzjoni tal-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet (meta wieħed iqis li l-1 500 abitazzjoni ordnati mid-Diputación u Bizkailur kellhom ikunu lesti mhux aktar tard minn Mejju 2011), l-għadd ta' abitazzjonijiet li Habidite kellha ħsieb li tbigħ fis-suq regolat tal-produzzjoni totali annwali tagħha, jiġifieri, 289 dar ta' produzzjoni totali ta' 1 403, kienet ħafna inqas mill-proporzjoni tal-ewwel tliet snin ta' funzjonament tal-fabbrika ta' Habidite f'Alonsotegi, li kienu koperti mill-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet.

(104) Aspett ieħor importanti hija d-domanda reali tal-abitazzjonijiet soċjali fil-provinċja ta' Bizkaia li Bizkailur issodisfat permezz tal-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet. La Diputación u lanqas Habidite ma pprovdew provi speċifiċi dwar id-domanda reali tal-abitazzjonijiet soċjali li kellha tkun koperta minn Bizkailur permezz tal-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet iffirmat ma' Habidite fil-kundizzjonijiet stabbiliti. Kif diġà ssemma fil-premessa (98), huwa stmat li l-1 500 abitazzjoni stipulati għal dan il-kuntratt se jkunu lesti matul il-perjodu ta' bejn l-2009 u l-2011. Barra minn hekk, iDiputación ma argumentatx li l-kuntratt ġie ffirmat bl-għan li jingħata servizz ta' interess ekonomiku ġenerali, bħall-abitazzjonijiet soċjali. Barra minn hekk għandu jiġi nnutat lil l-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet ma ġiex iffirmat wara proċedura miftuħa, meta, skont it-tagħrif provdut minn Habidite stess, b'referenza għal kuntratti simili ffirmati minn Bizkailur ma' intrapriżi oħra ta' kostruzzjoni, jidher li Bizkailur, f'kundizzjonijiet normali, kellha toħroġ dan il-kuntratt għal sejħa għall-offerti.

(105) Minn din il-perspettiva, ma jistax jiġi aċċettat l-argument ta' Habidite (ara l-premessa (96)) li skontu n-natura teknika speċifika ta' dan il-proġett kienet tippermetti kuntratt dirett, minħajr proċedura miftuħa. L-ewwel nett, id-dispożizzjonijiet inċitati minn Habidite ma jirreferux għal sitwazzjonijiet bħal din, fejn in-natura speċjali tal-proġett kienet tikkonsisti mill-introduzzjoni ta' proġett ġdid fis-suq. L-għan tal-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet kien ix-xiri tagħhom stess sabiex wara jinbiegħu bħala abitazzjonijiet ipprezzati għaċ-ċittadini żvantaġġati. It-teknoloġija użata għall-kostruzzjoni tagħhom hija irrilevanti, minħabba li l-abitazzjonijiet mibnija b'moduli prefabrikati kienu f'kompetizzjoni diretta ma' dawk mibnija b'metodi tradizzjonali. It-tieni nett, f'rapport ta' Jannar 2009 ([47]), il-Qorti tal-Awdituri tar-reġjun Bask esprimiet id-dubji tagħha dwar il-legalità tal-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet f'kuntest fejn ġibed l-attenzjoni dwar il-kuntratti pubbliċi ffirmati bi ksur tal-prinċipji ta' trasparenza u proċedura miftuħa.

([47]) Ara http://legislacion.derecho.com/acuerdo-11-junio-2009-tribunal-vasco-de-cuentas-publicas-2231134.

(106) Skont il-ġurisprudenza *P&O Ferries* ([48]), is-sempliċi fatt li l-awtorità pubblika tixtri beni fil-kundizzjonijiet abitwali tas-suq mhuwiex biżżejjed fiha nnifisha biex tippermetti tranżazzjoni f'kundizzjonijiet tas-suq, jekk jirriżulta li l-Istat ma kellux bżonn veru ta' dawn il-beni, b'mod partikolari jekk dawn ingħataw b'kuntratt mingħajr proċedura miftuħa. F'dan il-każ, in-nuqqas ta' tagħrif dwar il-ħtieġa reali li Bizkailur ibiegħ l-1 500 abitazzjoni b'kuntratt f'reġim semiprotett matul il-perjodu ta' bejn l-2009 u l-2011, flimkien man-nuqqas ta' proċedura miftuħa, huma indikazzjonijiet li t-tranżazzjoni ma ġietx iffirmata f'kundizzjonijiet tas-suq.

(107) Fid-dawl ta' dak imsemmi fil-premessi (97) sa (106), il-Kummissjoni għandha tikkonkludi li l-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet ma jistax jitqies bħala tranżazzjoni normali tas-suq. Bil-kontra, il-kuntratt jagħti lil Habidite u lill-Grupo Afer vantaġġ, billi jitnaqqas ir-riskju li jkollhom ibiegħu l-produzzjoni tagħhom f'kundizzjonijiet ta' suq, f'kompetizzjoni diretta ma' bennejja oħra. L-element ta' għajnuna huwa definit hawn bħala il-benefiċċju li Habidite kien kiseb mill-vantaġġ tal-1 500 abitazzjoni liDiputación u lil Bizkailur skont il-kundizzjonijiet tal-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet, jiġifieri, id-differenza bejn il-prezz li kellu jinkiseb minn Bizkailur tal-bejgħ tal-1 500 abitazzjoni bil-kundizzjonijiet tal-prezzijiet stipulati fl-Artikolu A(e), tal-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet u l-ispejjeż tal-kostruzzjoni tal-1 500 abitazzjoni. Il-vantaġġ huwa selettiv, minħabba li huwa mogħti speċifikament lil Habidite u lill-Grupo Afer skont il-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet.

VII.1.3. *Konklużjonijiet preliminari*

(108) Filwaqt li jitqies dak li jinsab fil-premessi (64) sa (90) u (92) sa (106), bla ħsara għal kwalunkwe konklużjoni addizzjonali fir-rigward tal-kompatibbiltà mar-regoli tal-kuntratti pubbliċi tal-Unjoni, għandu jiġi konkluż li l-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet jinvolvu għajnuna mill-istat skont l-Artikolu 107(1) tat-Trattat.

(109) Fil-każ tal-kuntratt dwar l-art, l-għajnuna mill-istat inkwistjoni hija magħmula minn żewġ komponenti:

L-interessi mhux mogħtija dwar self ekwivalenti għat-total tal-ispejjeż imġarrba minn Bizkailur fix-xiri tal-art għall-proġett Habidite, li kieku kien jingħata mingħajr interessi għal perjodu ta' seba' snin, b'perjodu ta' konċessjoni ta' erba' snin. Dawn l-interessi mhux mogħtija jippreżentaw ESN ta' 13,41 % tal-ispejjeż tax-xiri ta' art li ġarrab Bizkailur skont it-tieni parti tal-Artikolu 1(ii) tal-kuntratt dwar l-art.

L-ispejjeż totali mġarrba minn Bizkailur għall-adattament għal użu industrijali tal-qatgħa ta' art imsemmija, b'superfiċje totali minn tal-inqas ta' 101 430 m^2, skont dak li hekk stipulat fit-tieni parti tal-Artikolu 1(iii) tal-kuntratt dwar l-art.

(110) Fil-każ tal-kuntratt dwar l-artijiet, l-element ta' għajnuna huwa magħmul mill-benefiċċju li kieku kisbet Habidite mill-bejgħ tal-1 500 abitazzjoni skont il-kuntratt imsemmi, jiġifieri d-differenza bejn il-prezz stipulat fl-Artikolu A(e) tiegħu, għall-1 500 abitazzjoni u l-ispejjeż ta' produzzjoni tal-1 500 abitazzjoni mġarrba minn Habidite.

VII.2 **Il-Kompatibbiltà**

(111) Fid-Deċiżjoni ta' ftuħ, tat-2 ta' Diċembru 2009, il-Kummissjoni esprimiet dubju li l-għajnuna inkluża fil-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet setgħet tkun meqjusa bħala kompatibbli mat-Trattat skont ir-regoli pertinenti applikabbli fil-mumemt tal-valutazzjoni, b'referenza, b'mod partikolari għall-Qafas Temporanju ([49]), il-Linji Gwida R&R tal-2004, il-Linji Gwida Komunitarji dwar Għajnuna Reġjonali mill-Istat għall-2007-2013 ([50]) u r-Regolament ta' eżenzjoni għall-kategoriji tal-2008 ([51]).

(112) Madankollu, kif inhu indikat fil-premessi (60) sa (62), l-għajnuna mogħtija permezz tal-kuntratt dwar l-art u l-abitazzjonijiet ingħatat b'mod illegali fil-15 ta' Diċembru 2006 (jiġifieri, qabel ma ġiet innotifikata lill-Kummissjoni), il-kompatibilità tagħha għandha tiġi vvalutata skont ir-regoli dwar l-għajnuna mill-istat.

(113) Meta wieħed iqis din il-perspettiva temporali, il-kompatibilità tal-għajnuna mogħtija skont il-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet ma tistax tiġi vvalutata fid-dawl tar-regoli speċjali fis-seħħ b'rabta mal-kriżi, li ġew adottati u daħlu fis-seħħ wara.

(114) Min-naħa l-oħra, skont iDiputación, fil-15 ta' Diċembru 2006, Habidite u l-Grupo Afer ma kinux jissodisfaw ir-rekwiżiti sabiex jitqiesu intrapriżi fi kriżi skont il-paragrafi 9, 10 u 11 tal-Linji Gwida R&R tal-2004. Għalhekk, ma kinux eliġibbli għall-għajnuna ta' salvataġġ jew ta' ristrutturazzjoni fil-ħin li ġew iffirmati l-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet.

([48]) Ara l-kawżi konġunti T-116/01 u T-118/01, *P&O European Ferries (Vizkaya) S.A.* u Diputación *Foral de Vizkaya vs il-Kummissjoni*, Rec. 2003, p. II-2957, b'mod partikolari il-paragrafi 109-139.Is-sentenza kienet konfermata b'rabta ma' din il-parti tal-evalwazzjoni permezz tar-riżoluzzjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-1 ta' Jannar 2006 dwar l-appell.

([49]) Il-Qafas Temporanju għal miżuri ta' għajnuna mill-Istat biex isostnu l-aċċess għall-finanzi fil-kriżi finanzjarja u ekonomika kurrenti (ĠU C 83, 7.4.2009, p. 1).

([50]) ĠU C 54, 4.3.2006, p. 13.

([51]) Regolament tal-Kummissjoni (KE) Nru 800/2008 tas-6 ta' Awwissu 2008 li jiddikjara ċerti kategoriji ta' għajnuna bħala kompatibbli mas-suq komuni skont l-Artikoli 87 u 88 tat-Trattat, (ĠU L 214, 9.8.2008, p. 3).

(115) Il-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet ġew iffirmati fil-15 ta' Diċembru 2006 bl-għan li joffru appoġġ għal proġett ta' investiment f'Alonsotegi, lokalità li tinsab fir-reġjun tal-Gran Bilbao, li f'dak iż-żmien kienet żona megħjuna skont l-Artikolu 107(3)(c) tat-Trattat ([52]). Għal-hekk, għandu jiġi eżaminat jekk l-għajnuna mogħtija skont il-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet setgħetx tkun kompatibbli mat-Trattat skont ir-regoli applikabbli fl-għajnuna reġjonali fil-15 ta' Diċembru 2006, jiġifieri: il-Linji Gwida dwar għajnuna reġjonali mill-istat tal-1998 ([53]) (minn hawn 'il quddiem "id-DAR tal-1998") u l-Linji Gwida Komunitarji Multisettorjali dwar għajnuna reġjonali għal proġetti kbar ta' investiment tal-2002 ([54]) (minn hawn 'il quddiem "il-Linji Gwida Multisettorjali tal-2002"), u fil-kuntest tal-Artikolu 107(3)(c) tat-Trattat.

Kompatibilità tal-kuntratt dwar l-art skont id-DAR tal-1998 u l-Linji Gwida Multisettorjali tal-2002

(116) Sabiex titqies kompatibbli fis-suq inten, l-għajnuna reġjonali għall-investimet għandha tirrispetta serje ta' kriterji standard ta' kompatibilità li, fil-ħin li ġie ffirmat il-kuntratt dwar l-art fil-15 ta' Diċembru 2006, kienu stabbiliti fid-DAR tal-1998. B'mod partikolari, l-għajnuna kellha tikkontribwixxi għall-iżvilupp reġjonali u l-appoġġ għal proġett ta' investiment inizjali li x-xogħol fuqu kien beda biss wara li l-benefiċjarju tal-għajnuna ppreżenta applikazzjoni għal għajnuna (effet inċentiv), il-proġett ta' investiment kellu jkun iffinanzjat mill-benefiċjarju minn tal-inqas sa 25 %, u għandu jibqa' fir-reġjun megħjun li fih kien jinsab għal mill-inqas ħames snin. Barra minn hekk, in-nefqa eliġibbli li għandha titqies għall-għoti ta' għajnuna għandha tkun limitata għal spejjeż speċifiċi eliġibbli, u l-għajnuna ma għandhiex tiżdied ma' għajnuna oħra b'tali mod li taqbeż il-limitu massimu ta' għajnuna reġjonali applikabbli.

(117) Skont il-punt 2 tad-DAR tal-1998, l-għajnuna reġjonali *ad hoc* li tingħata lil intrapriża unika jew li jibbenefika minnha settur wieħed tal-attività mhux se tkun, bħala regola ġenerali, meqjusa bħala kompatibbli mat-Trattat, minħabba li, fil-prinċipju l-effetti tagħha ta' tgħawwiġ jissuperaw l-effetti pożittivi fuq l-iżvilupp reġjonali. Barra minn hekk, l-għajnuna *ad hoc* lil intrapriżi fi kriżi kienet projbita.

(118) L-għajnuna mogħtija lil Habidite skont il-kuntratt dwar l-art ma ġietx notifikata mill-awtoritajiet Spanjoli bħala reġim ta' għajnuna reġjonali awtorizzata. Din l-għajnuna tista' tgħaqqad aħjar ir-rekwiżiti sabiex titqies miżura *ad hoc* li jibbenefikaw minnha Habidite u l-Grupo Afer biss u, impliċitament, is-settur tal-kostruzzjoni.

(119) Madankollu, skont il-punt 2 tad-DAR tal-1998, din l-għajnuna *ad hoc* li jibbenefika minnha settur wieħed u intrapriża waħda tista', b'mod eċċezzjonali, tkun dikjarata kompatibbli mat-Trattat, jekk tista' turi li din għandha kontribuzzjoni notevoli għall-iżvilupp reġjonali, akbar mill-effetti ta' tgħawwiġ fuq il-kummerċ ġewwa l-Unjoni u l-kompetizzjoni. Madankollu l-awtoritajiet Spanjoli ma ppreżentawx argumenti f'dan ir-rigward, il-Kummissjoni se tanalizza fuq inizjattiva tagħha stess u abbażi tad-dejta li għandha, jekk l-għajnuna mogħtija permezz tal-kuntratt dwar l-art, tissodisfax il-kundizzjonijiet sabiex tiġi applikata din l-eżenzjoni.

(120) Il-kuntratt dwar l-art kien destinat b'mod ċar biex jappoġġa proġett ġdid ta' investiment, jiġifieri, il-fabbrika l-ġdida ta' Habidite f'Alonsotegi. Dak iż-żmien kien ikkalkulat li l-proġett kellu joħloq 100 impjieg dirett f'reġjun megħjun u, probabbilment, għadd sinifikattiv ta' impjiegi indiretti. Għal dan l-għan ukoll, għandu jiżdied il-fatt li, skont il-kuntratt parallel dwar l-abitazzjonijiet, il-proġett il-ġdid ta' investiment ukoll kien se jikkontribwixxi għat-twettiq tal-għanijiet tal-politika reġjonali, jiġifieri, il-kostruzzjoni ta' abitazzjonijiet soċjali għaċ-ċittadini żvantaġġati tal-provinċja. Barra minn hekk, la Habidite u lanqas il-Grupo Afer ma ssodisfaw il-kundizzjonijiet sabiex jitqiesu bħala intrapriżi fi kriżi skont il-punti 9, 10 u 11 tal-Linji Gwida R u R fil-mument li ġew iffirmati l-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet (ara l-premessa (7)). Għalhekk il-Kummissjoni għandha tikkonkludi li fil-każ tal-kuntratt dwar l-art, huma ssodisfati l-kundizzjonijiet sabiex tiġi applikata l-eċċezzjoni prevista fl-aħħar paragrafu tal-punt 2 tad-DAR tal-1998.

(121) Skont il-punt 4.4 tad-DAR tal-1998, il-kunċett ta' għajnuna reġjonali jkopri biss l-għajnuna għall-investiment inizjali, definita bħala investiment f'kapital fiss marbut mal-ħolqien ta' stabbiliment ġdid, l-estensjoni ta' stabbiliment eżistenti jew it-tnedija ta' attività li timplika kambju fundamentali fil-prodott jew fil-proċediment tal-produzzjoni ta' stabbiliment eżistenti. L-għajnuna mogħtija skont il-kuntratt dwar l-art hija aġġustata għal din id-definizzjoni għaliex ingħatat bl-għan li tappoġġja t-twaqqif ta' proġett ġdid ta' investiment f'Alonsotegi.

(122) Skont il-punt 4.5 tad-DAR tal-1998, l-għajnuna għall-investiment inizjali għandha sservi biex tkopri esklussivament in-nefqa ta' investiment eliġibbli u, għaldaqstant, l-ammont massimu ta' għajnuna reġjonali huwa definit bħala perċentwal tan-nefqa ta' investiment eliġibbli. Abbażi tal-punti 4.5 u 4.6 tad-DAR 1998, il-kategorija "nefqa eliġibbli" ta' proġett ġdid ta' investiment jinkludi l-art, il-bini u t-tagħmir, kif ukoll xi tipi ta' investimenti intanġibbli (privattivi, liċenzji, għarfien tekniku) sa limitu ta' 25 % tal-bażi standard fil-każ ta' intrapriżi kbar.

([52]) Ara d-Deċiżjoni tal-Kummissjoni tas-17.5.2000 fil-każ ta' għajnuna mill-istat Nru 773/99 *Spanja - mappa reġjonali tal-għajnuna għall-perjodu 2000-2006;* test disponibbl fuq http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

([53]) ĠU C 74, 10.3.1998, p. 9.

([54]) ĠU C 70, 19.3.2002, p. 8.

(123) Għaldaqstant, l-ewwel nett għandha tiġi kkunsidrata n-nefqa eliġibbli tal-proġett Habidite f'Alonsotegi fil-15 ta' Diċembru 2006.

(124) Billi l-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art ma ngħatatx abbażi ta' applikazzjoni ta' għajnuna minn qabel, f'dan il-mument il-benefiċjarju ma tax it-tagħrif rilevanti għall-identifikazzjoni tan-nefqa eliġibbli fi proġett ġdid ta' investiment f'każijiet ta' għajnuna reġjonali. It-tagħrif disponibbli għaDiputación dwar in-nefqa eliġibbli jinsab fil-premessa (11) kif ġej:

Art	EUR 4,8 miljun
Bini industrijali	EUR 22,5 miljun
Urbanizzazzjoni	EUR 4,00 miljun
Installazzjonijiet	EUR 24,0 miljun
Total	**EUR 55,34 miljun**

(125) Il-kategoriji ta' nefqa indikati hawnhekk jistgħu jitqiesu "nefqa eliġibbli" skont it-tifsira tal-punt 4.5 tad-DAR tal-1998. Barra minn hekk, minħabba li l-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art kienet direttament marbuta max-xiri u l-adattament għal użu industrijali tal-artijiet għall-proġett il-ġdid ta' investiment, tissodisfa wkoll dan ir-rekwiżit li ġej mid-dispożizzjoni fil-punt 4.5 tad-DAR tal-1998.

(126) Skont il-punt 4.10 tad-DAR tal-1998, l-għajnuna għall-investiment inizjali għandha tkun soġġetta għaż-żamma tal-investiment inkwistjoni għal perjodu minimu ta' ħames snin. Minkejja li din il-kundizzjoni mhijiex imposta speċifikament fuq Habidite fil-kuntest tal-kuntratt dwar l-art, madankollu, għandu jiġi nnutat li, fil-kuntest tal-kuntratt parallel dwar għajnuna ta' taħriġ (li hija deskritta fil-premessa (39)), iffirmat ukoll fil-15 ta' Diċembru 2006 y b'rabta mal-istess proġett ta' investiment, Habidite kienet ikkommettiet ruħha sabiex iżżomm 1 100 imjieg għal perjodu ta' mill-inqas ħames snin. Għaldaqstant, il-Kummissjoni għandha tikkonkludi, li d-dispożizzjoni fil-punt 4.10 tad-DAR tal-1998 ikun sodisfat ukoll;.

(127) Fin-nuqqas ta' tagħrif dwar l-ispejjeż stmati tas-salarji tal-1 100 impjegat tal-fabbrika Habidite de Alonsotegi, il-Kummissjoni ma tistax tagħmel valutazzjoni kif suppost tal-kompatibilità possibbli tal-għajnuna mogħtija skont il-kuntratt dwar l-art skont il-punti 4.11 sa 4.17 tad-DAR tal-1998 fir-rigward tal-ħolqien ta' impjieg. Madankollu, sakemm ma kienet torbot l-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art għax-xiri tal-art, li hija nefqa eliġibbli, mhuwiex meħtieġ li ssir valutazzjoni skont il-punti 4.11 sa 4.17 tad-DAR tal-1998.

(128) Qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt dwar l-art, il-proġett ta' investiment ta' Habidite ma rċieva l-ebda għajnuna oħra ta' investiment preċedentement li għandha titqies fir-rigward tal-evalwazzjoni tal-effetti kumulattivi skont il-punt 4.18 tad-DAR tal-1998.

(129) Il-punt 4.2 tad-DAR tal-1998 jipprovdi li l-iskemi ta' għajnuna għandhom jistabbilixxu li l-applikazzjoni għall-għajnuna trid tingħata qabel ma jibdew ix-xogħlijiet fuq il-proġetti. L-għan ta' din id-dispożizzjoni huwa li tingħata garanzija li l-għajnuna reġjonali tingħata biss jekk ikollha effett ta' inċentiv verifikabbli: fil-każ li x-xogħlijiet ta' proġett determinat diġà jkunu bdew qabel l-għoti tal-għajnuna, l-għajnuna reġjonali mogħtija wara evidentement ma jkollhiex effett ta' inċentiv, jiġifieri probabbilment il-proġett ikun twettaq anki fin-nuqqas tal-għajnuna.

(130) Fir-rigward ta' dan il-punt, huwa nnutat li, l-ewwel nett il-kuntratt dwar l-art kienet miżura *ad hoc* u mhux għajnuna mogħtija skont skema awtorizzata. Madankollu, l-effett ta' inċentiv huwa kriterju ġenerali ta' kompatibilità skont l-Artikolu 107(3)(c), tat-Trattat li fi kwalunkwe każ għandu jiġi verifikat. Minkejja li Diputación ma allegatx li hemm effett ta' inċentiv għal din il-miżura, il-Kummissjoni għandha, madankollu, teżamina *ex officio* t-twettiq ta' din il-kundizzjoni essenzjali ta' kompatibilità.

(131) Il-Kummissjoni għandha tqis li l-kundizzjoni tal-effett ta' inċentiv għandu jiġi sodisfat fil-każ ta' għajnuna inkluż il-kuntratt dwar l-art għar-raġunijiet li ġejjin. L-ewwel nett, għalkemm l-għajnuna ma ġietx notifikata qabel id-data tal-għoti tagħha (15 ta' Diċembru 2006), ix-xogħlijiet marbuta mal-proġett ma nbdewx qabel l-għoti tal-għajnuna. Skont it-tagħrif mogħti mid-Diputación, ix-xiri tal-art meħtieġa għall-proġett, li tista' titqies bħala l-bidu tax-xogħlijiet f'dan il-proġett ta' investiment, ma bediex qabel Mejju 2007, jiġifieri, wara l-iffirmar tal-kuntratt dwar l-art fil-15 ta' Diċembru 2006. It-tieni nett, il-fatt li l-proġett Habidite ma twettaqx wara s-sospensjoni tal-kuntratt dwar l-art u l-abitazzjonijiet jista' jitqies bħala dimostrazzjoni li l-għajnuna kellha effett ta' inċentiv: il-proġett ma twettaqx fin-nuqqas tal-għajnuna.

(132) Il-punt 4.2 tad-DAR 1998 kien jirrikjedi wkoll li l-benefiċjarju stess tal-għajnuna kellu jipprovdi kontribuzzjoni finanzjarja mingħajr għajnuna ta' mill-inqas 25 % tan-nefqa eliġibbli. Huwa evidenti li din il-kundizzjoni hija sodisfata wkoll fil-każ ta' għajnuna inkluża fil-kuntratt

dwar l-art. In-nefqa eliġibbli dikjarata mid-Diputación għal dan il-proġett telgħet għal EUR 55 miljun, li minnhom Habidite kellha tiffinanzja mir-riżorsi tagħha stess minn tal-inqas 25 % ta' dan l-ammont, jiġifieri minn tal-inqas EUR 13,75 miljun. Il-Kummissjoni għandha tqis li l-element ta' għajnuna tal-kuntratt dwar l-art, kif inhu deskritt fil-premessa (109), ma setax jissupera l-75 % tan-nefqa eliġibbli, jiġifieri EUR 41,25 miljun, u lanqas f'ipoteżi fejn ikun żdied b'mod konsiderevoli l-ammont totali tal-għajnuna billi jiġi aċċettat li l-għajnuna kienet tikkonsisti minn EUR 28,2 miljun ta' spejjeż effettivi għall-adattament tal-art għal użu industrijali, u EUR 0,98 miljun aktar (jiġifieri, 13,41 % minn total ta' EUR 7,3 miljuni ta' nefqa għax-xiri tal-art, kif stmat mid-Diputación).

(133) Abbażi ta' dak li hemm fil-premessi (116) sa (132), il-Kummissjoni tikkonkludi li l-għajnuna li tinsab fil-kuntratt dwar l-art issodisfat il-kundizzjonijiet ta' kompatibilità tad-DAR tal-1998.

(134) It-tagħrif dwar l-ispejjeż ta' investiment eliġibbli li jinsabu fil-premessi (11) u (124) juri wkoll li l-proġett ta' investiment ta' Habidite ġabar f'Diċembru 2006 il-kundizzjonijiet sabiex jitqies bħala proġett kbir ta' investiment skont il-Linji Gwida multisettorjali tal-2002, għaliex in-nefqa eliġibbli totali għal dan il-proġett kienet taqbeż il-EUR 50 miljun. Għal dan l-għan, il-kompatibilità tal-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art għandha tiġi eżaminata wkoll mill-perspettiva tal-konformità tagħha mal-kundizzjonijiet tal-Linji Gwida Multisettorjali tal-2002.

(135) L-intensità massima ta' għajnuna applikabbli fir-reġjun ta' Gran Bilbao f'Diċembru 2006, espressa bħala ESN, kienet ta' 20 %. Abbażi tad-dispożizzjoni fil-punt 21 tal-Linji Gwida multisettorjali tal-2002, u filwaqt li titqies in-nefqa eliġibbli msemmija għall-proġett Habidite mill-2006, kif inhu indikat fil-premessa (11), l-intensità massima ta' għajnuna permessa għal dan il-proġett kellha titnaqqas kif ġej:

Nefqa eliġibbli	Limitu massimu ta' għajnuna aġġustat
Sa EUR 50 miljun	EUR 10 miljun (20 % - limitu massimu reġjonali - ta' EUR 50 miljun)
Bejn EUR 50 u EUR 100 miljun	EUR 0,5 miljun (10 % - nofs il-limitu massimu reġjonali - ta' EUR 5 miljun)
Parti li taqbeż il-EUR 100 miljun	—
Total	EUR 10,5 miljun

(136) Dan ifisser li l-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art kienet tkun kompatibbli biss sal-ammont totali ta' EUR 10,5 miljuni, u inkompatibbli fil-parti li setgħet taqbeż din iċ-ċifra. Kif inhu indikat fil-premessi (78) sa (82) u (109), ma jistax jiġi kwwantifikat bl-eżatt l-ammont ta' għajnuna inkluż fil-kuntratt dwar l-art, meta wieħed iqis il-kontroversja dwar l-ispejjeż effettivi li kellha ġġarrab Bizkailur għat-twettiq tal-obbligi kuntrattwali tagħha ta' xiri u adattament għal użu industrijali tal-art għat-twaqqif tal-fabbrika ta' Habidite f'Alonsotegi, tilwim li dwaru l-Kummissjoni mhijiex f'qagħda li tieħu pożizzjoni finali korretta.

(137) L-ewwel komponent ta' għajnuna kieku kien jirrappreżenta 13,21 % tal-ispejjeż effettivi mġarrba minn Bizkailur għax-xiri tal-art. IDiputación tallega li dawn l-ispejjeż effettivi kieku kienu jitilgħu għal total ta' EUR 7,3 miljun, iżda Habidite tqis li din l-istima hija eċċessiva. Barra minn hekk, huwa nnutat li, skont it-tagħrif provdut mid-Diputación stess (ara l-premessa (11)), l-ispejjeż tax-xiri tal-art kienu stmati, f'mument partikolari għal EUR 4,8 miljun. Finalment, l-ispejjeż stmati f'Novembru 2008, għax-xiri tal-art, kif inhu indikat fil-pjan tan-negozju ta' Habidite ppreżentat fl-applikazzjoni tal-għajnuna reġjonali tagħha tal-2008, telgħu għal EUR 5,5 miljuni.

(138) Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri, it-totalità tal-ispejjeż effettivi mġarrba minn Bizkailur għall-adattament għal użu industrjali tal-art inkwistjoni, f'Marzu 2009 iDiputación ikkalkulat ammont ta' EUR 28,5 miljun, għalkemm infurmat ukoll li, f'mument partikolari, kien stmat li dawn l-ispejjeż kienu jammontaw biss għal EUR 4,04 miljun (ara l-premessa (11) ta' qabel).

(139) Bħala konklużjoni, ma jistax jiġi eliminat b'ċertezza assoluta, abbażi tat-tagħrif eżistenti, li l-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art ma kinitx issuperat l-ammont permess għal dan il-proġett ta' EUR 10,5 miljun.

(140) Il-punt 24 tal-Linji gwida multisettorjali tal-2002 jistabbilixxi kundizzjonijiet addizzjonali ta' kompatibilità għall-miżuri li fihom l-ammont ta' għajnuna jkun ogħla mill-għajnuna massima permessibbli għal investiment ta' EUR 100 miljun fl-istess reġjun megħjun. Fil-każ tagħna, abbażi tal-punt 21 tal-Linji gwida multisettorjali tal-2002, f'Diċembru 2006, l-għajnuna massima permissibbli għal investiment ta' EUR 100 miljun fir-reġjun ta' Gran Bilbao kienet ta' EUR 15-il miljun (magħmula minn EUR 10 miljun, li jirrappreżentaw 20 % tal-ewwel EUR 50 miljun, u EUR 5 miljun, jiġifieri 10 % tal-EUR 50 miljun ta' wara).

(141) Kif diġà ġie spjegat fil-premessi (78) sa (82), mit-tagħrif disponibbli ma jistax jiġi kwantifikat bi preċiżjoni l-ammont totali tal-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art. Madankollu, il-Kummissjoni ma tistax teskludi li l-ammont tal-għajnuna seta' qabeż il-limitu massimu ta' EUR 15-il miljun. F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Kummissjoni vverifikat jekk f'każ tal-kuntratt dwar l-art humiex issodisfati ż-żewġ kundizzjonijiet addizzjonali għall-approvazzjoni tal-għajnuna msemmija.

(142) L-ewwel kundizzjoni hija li l-benefiċjarju tal-għajnuna ma setax jaqbeż il-25 % tal-bejgħ tal-prodott inkwistjoni qabel jew wara l-investiment. It-tieni hija li l-kapaċità tal-produzzjoni maħluqa mill-proġett ta' investiment ma għandhiex taqbeż il-5 % tas-suq inkwistjoni. Skont il-punt 24 tal-Linji Gwida multisettorjali tal-2002, il-piż tal-prova li jiġu sodisfati dawn il-kundizzjonijiet jinsab fl-Istat Membru kkonċernat. Fil-każ preżenti, l-awtoritajiet Spanjoli ma pprovdewx tagħrif li jippermetti lill-Kummissjoni tivverifika jekk ġietx sodisfatta waħda minn dawn il-kundizzjonijiet addizzjonali.

(143) Madankollu, abbażi tal-istimi tal-prezzijiet tas-suq provduti minn Habidite f'Novembru 2008, għall-ksib ta' għajnuna reġjonali tal-2008 (ara l-premessa (87)), l-intrapriża kkalkulat li s-sehem tagħha fis-suq ġenerali Spanjol tal-bini tal-abitazzjonijiet (inklużi s-suq ħieles u l-parti tal-abitazzjoni soċjali) kienu (0,1-1,0) % fl-2011, jiġifieri, wara l-addizzjoni tal-kapaċità ta' produzzjoni ġġenerata minn dan il-proġett ta' investiment, u li tiżdied għal (0,5-1,5) % mill-2012. Li kieku jiġi meqjus biss is-suq Bask, is-sehem ta' Habidite fl-2011, fil-parti tas-suq ħieles fis-settur tal-kostruzzjoni kien ikun ta' (0,1-1,0) li jiżdied sa (2,0-3,0) %, mill-2014.

(144) Meta wieħed iqis dawn l-istimi, li ma ġewx ikkontestati minn kwalunkwe tagħrif ieħor li għandha l-Kummissjoni, wieħed jista' jassumi li Habidite ma kinitx issuperat il-limiti tas-sehem tas-suq u l-kapaċità stabbilita fil-punt 24 tal-Linji Gwida multisettorjali tal-2002 f'Diċembru 2006 fir-rigward tal-investiment eliġibbli għall-kuntratt dwar l-art.

(145) Bħala konklużjoni, il-parti tal-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art li ma taqbiżx l-ammont massimu awtorizzat ta' EUR 10,5 miljun kienet tissodisfa wkoll il-kundizzjonijiet ta' kompatibilità tal-Linji Gwida multisettorjali tal-2002. L-ammont ta' għajuna li tista' taqbeż dan il-limitu massimu ma kinitx tkun kompatibbli mat-Trattat minħabba li ma tkunx issodisfat il-kundizzjonijiet ta' kompatibilità tad-DAR tal-1998 u lanqas tal-Linji Gwida multisettorjali tal-2002.

(146) Meta wieħed iqis li l-għajnuna ma tħallsitx lura u mhuwiex meħtieġ l-irkupru tagħha, dawn il-konklużjonijiet dwar il-kompatibilità tal-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art huma biżżejjed għall-finijiet ta' din id-Deċiżjoni.

(147) Il-Kummissjoni tiġbed l-attenzjoni tal-awtoritajiet Spanjoli kompetenti dwar il-fatt li l-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art għandha tiġi meqjusa biex tiġi eżaminata l-konformità tar-regoli kumulattivi b'rabta mal-għajnuna reġjonali tal-2008 mogħtija mill-Gvern Bask għall-istess proġett. Barra minn hekk dan huwa meħtieġ jekk wieħed iqis li kemm l-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art kif ukoll l-għajnuna reġjonali tal-2008 ikopru nefqa eliġibbli marbuta max-xiri u l-addattament tal-istess artijiet. Għal darba oħra huwa nnutat li x-xogħlijiet ta' dan il-proġett ta' investiment bdew f'Mejju 2007, filwaqt li l-applikazzjoni tal-għajnuna reġjonali tal-2008 kienet ippreżentata fl-2008.

Kompatibilità tal-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet skont ir-rekwiżiti fid-DAR tal-1998 u tal-Linji Gwida Multisettorjali tal-2002

(148) Kif inhu indikat fil-premessi (93) sa (107), l-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet inaqqas ir-riskji marbuta mal-investment inizjali billi jiggarantixxi l-bejgħ ta' parti importanti tal-produzzjoni inizjali tal-fabbrika l-ġdida, u jagħti wkoll vantaġġ lil Habidite fuq kompetituri oħra sabiex jiggarantixxi mingħajr proċedura miftuħa, kuntratt għall-forniment ta' 1 500 abitazzjoni lill-awtoritajiet pubbliċi li għandhom jinbiegħu skont reġim semiprotett. L-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet kienet definita bħala l-benefiċċju li Habidite ikun kiseb mix-xiri tal-1 500 abitazzjoni mid-Diputación u Bizkailur, jiġifieri d-differenza bejn il-prezz li bih dan tal-aħħar kieku biegħ l-abitazzjonijiet u l-ispejjeż ta' Habidite għall-manifattura tagħhom.

(149) Skont id-DAR tal-1998, l-għajnuna reġjonali hija marbuta mal-ispejjeż eliġibbli. Filwaqt li huwa veru li l-punt 4.2 tad-DAR tal-1998 ma jillimitax il-forom li fihom tista' tingħata l-għajnuna, huwa wkoll ċar fil-punt 4.5 tagħhom u fil-kontuent kollu tad-DAR li l-għajnuna għall-investiment għandha tkun għall-ispejjeż ta' investiment eliġibbli. B'konformità mal-punt 4.5 tad-DAR tal-1998, l-ispejjeż tax-xiri biss ta' assi bħall-art, il-bini u l-installazzjonijiet/makkinarju jistgħu jitqiesu għall-għan ta' għoti ta' għajnuna reġjonali. Skont il-punt 4.6 tad-DAR 1998, l-għajnuna reġjonali wkoll tista' tingħata għal spejjeż oħra bħax-xiri ta' privattivi, liċenzji u għarfien tekniku.

(150) Madankollu, meta wieħed iqis in-natura tagħha, l-għajnuna mogħtija permezz tal-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet mhijiex eliġibbli għal din in-nefqa, iżda sabiex tnaqqas

in-nefqa tal-funzjonament attwali tal-benefiċjarju. Skont il-punt 4.15 tad-DAR tal-1998, hija projbita l-għajnuna tal-funzjonament, u permessa biss b'mod eċċezzjonali fir-reġjuni megħjuna skont ir-rekwiżiti fl-Artikolu 107(a) tat-Trattat. Iżda l-proġett Habidite kellu jitwettaq f'reġjun megħjun skont l-Artikolu 107(3)(c) tat-Trattat u mhux skont l-Artikolu 107(3)(a).

(151) Għaldaqstant il-Kummissjoni għandha tikkonkludi li l-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet kienet tikkwalifika bħala għajnuna ta' funzjonament li, skont il-punt 4.15 tad-DAR tal-1998, ma kinitx tkun kompatibbli mat-Trattat.

VIII. **KONKLUŻJONI**

(152) Fid-dawl ta' dak li hemm fil-premessi (63) sa (151), u bla ħsara għal kwalunkwe konkolujoni addizzjonali fir-rigward tal-kompatibilità mar-regoli tal-kuntratt pubbliku tal-Unjoni, il-Kummissjoni għandha tikkonkludi li l-kuntratt dwar l-art u l-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet jinkludu għajnuna mill-istat skont ir-rekwiżiti tal-Artikolu 107(1) tat-Trattat.

(153) Fil-każ tal-kuntratt dwar l-art, l-għajnuna tikkonsisti minn żewġ komponenti:

a) L-interessi mhux mogħtija dwar self ekwivalenti għat-total tal-ispejjeż imġarrba minn Bizkailur fix-xiri tal-art għall-proġett, li kellhom jingħataw mingħajr interess għal perjodu ta' seba' snin, b'perjodu ta' konċessjoni ta' erba' snin. Dawn l-interess mhux mogħtija jammontaw għal EGN ta' 13,41 % tal-ispejjeż ta' xiri tal-artijiet imġarrba minn Bizkailur abbażi tat-tieni parti tal-Artikolu 1(II), tal-kuntratt dwar l-art.

b) L-ispejjeż totali mġarrba minn Bizkailur għall-adattament għal użu industrijali tal-qatgħa ta' art ta' superfiċje totali ta' minn tal-inqas 101 403 m^2, sekont dak li hemm stipulat fit-tieni parti, l-Artikolu 1(iii) tal-kuntratt dwar l-art.

(154) Fil-każ tal-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet, l-element ta' għajnuna huwa magħmul mill-benfiċċju li Habidite u l-Grupo Afer ikunu kisbu mill-bejgħ tal-1 500 abitazzjoni kkummissjonati mid-Diputación u Bizkailur, jiġifieri d-differenza bejn il-prezz li din tal-aħħar kienet biegħet abbażi tar-rekwiżiti fil-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet u l-ispejjeż li ġarrbet Habidite għall-kostruzzjoni tagħhom.

(155) It-tagħrif disponibbli ma jippermettix kwantifikazzjoni preċiża tal-ammont ta' għajnuna inkluża fil-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet. Madankollu, il-kwantifikazzjoni tal-għajnuna mhijiex meħtieġa għall-finijiet ta' din id-Deċiżjoni, minħabba li l-għajnuna ma tħallsitx u għaldaqstant mhuwiex meħtieġ li tiġi rkuprata.

(156) Il-Kummissjoni tenfasizza wkoll li l-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet jinkludu għajnuna illegali. L-għajnuna inkluża fiż-żewġ kuntratti ngħatat fil-15 ta' Diċembru 2006, bi ksur tal-obbligu tan-notifika minn qabel, stabbilita fit-Trattat. Fid-dawl tal-ġurisprudenza *CELF/SIDE* ([55]), in-notifika sussegwenti taż-żewġ kuntratti u l-konklużjoni ta' kompatibilità parzjali tal-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art sal-ammont awtorizzat ta' EUR 10,5 miljun ma jeliminawx il-karattru illegali tal-għajnuna. Il-Kummissjoni titlob lill-awtoritajiet Spanjoli sabiex jisiltu l-konsegwenzi legali kollha meħtieġa tal-karattru illegali tal-għajnuna inkluża fil-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet.

(157) L-għajnuna mogħtija permezz tal-kuntratt dwar l-art hija kompatibbli mat-Trattat skont id-DAR tal-1998 u l-Linji Gwida Multisettorjali tal-2002 sal-ammont awtorizzat ta' EUR 10,5 miljun. Il-parti tal-għajnuna mogħtija skont il-kuntratt dwar l-art li tista' taqbeż dan l-ammont awtorizzat hija inkompatibbli mat-Trattat.

(158) L-għajnuna mogħtija permezz tal-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet tinkludi għajnuna ta' funzjonament, li hija inkompatibbli mat-Trattat fit-totalità tagħha skont il-punt 4.15 tad-DAR tal-1998.

(159) Il-konklużjonijiet ta' din id-Deċiżjoni dwar l-eżistenza ta' għajnuna fil-kuntratt dwar l-art huma rilevanti għall-għajnuna reġjonali mogħtija fl-2008 għall-istess proġett ta' investiment mill-Gvern Bask. Il-Kummissjoni tikkonferma li x-xogħlijiet għal dan il-proġett ta' investiment bdew f'Mejju 2007, jiġifieri, qabel l-applikazzjoni tal-għajnuna reġjonali tal-2008.

(160) Il-benefiċjarji tal-għajnuna mogħtija permezz tal-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet huma Habidite Technologies País Vasco S.A. u l-Grupo Afer, iż-żewġ partijiet kontraenti tal-kuntratti dwar l-art u l-abitazzjonijiet u huma marbutin skont ir-rekwiżit tal-Artikolu 3(2) u (3) tal-Anness tar-Rakkomandazzjoni tal-Kummissjoni tas-6 ta' Mejju 2003, dwar id-definizzjoni tal-mikrointrapriżi, intrapriżi żgħar u medji ([56]).

ADOTTAT DIN ID-DEĊIŻJONI:

Artikolu 1

Iż-żewġ kuntratti notifikati mir-Renju ta' Spanja fil-15 ta' April 2009, konklużi fil-15 ta' Diċembru 2006 bejn iDiputación Foral de Bizkaia u Bizkailur S.A., minn naħa, u Habidite Technologies País Vasco S.A, u l-Grupo Afer min-naħa l-oħra, jinkludu għajnuna mill-istat skont ir-rekwiżit fl-Artikolu 107(1) tat-Trattat.

([55]) Ara n-nota f'qiegħ il-paġna 33.
([56]) ĠU L 124, 20.5.2003, p. 36.

Artikolu 2

L-għajnuna inkluża fil-kuntratti notifikati hija illegali, minħabba li ngħatat bi ksur tal-obbligu tan-notifika minn qabel li tistabbilixxi tal-Artikolu 108(3) tat-Trattat.

Artikolu 3

L-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art tinkludi:

a) L-interessi li ma ħadux mid-Diputación u Bizkailur fuq self ekwivalenti għat-total tal-ispejjeż imġarrba għax-xiri tal-art, li kellhom jitħallsu lura wara perjodu ta' konċessjoni ta' erba' snin f'erba' ħlasijiet ta' 25 % kull wieħed, mingħajr interessi. L-EGN ta' self bla interessi kien se jkun ta' 13,41 % tal-ispejjeż effettivi mġarrba minn Bizkailur għax-xiri tal-art għal dan il-proġett skont it-tieni parti, l-Artikolu 1(ii) tal-kuntratt dwar l-art.

b) L-ispejjeż totali effettivi li kieku kienet iġġarrab Bizkailur għall-adattament għal użu industrijali tal-art li kellha tinxtara għal dan il-proġett, b'superfiċje totali minn tal-inqas ta' 101 430 m^2, skont it-tieni parti, l-Artikolu 1(iii) tal-kuntratt dwar l-art.

Artikolu 4

L-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-artijiet hija magħmula mill-benefiċċju li Habidite u l-Grupo Afer kieku kienu kisbu mill-bejgħ tal-1 500 abitazzjoni kkummissjonati mid-Diputación Foral de Bizkaia u Bizkailur S.A. b'applikazzjoni ta' dan il-kuntratt. Dan il-benefiċċju jikkonsisti mid-differenza bejn il-prezz miksub minn Habidite de Bizkailur skont l-Artikolu A(e), ta' dan il-kuntratt u l-ispejjeż ta' Habidite stess għall-bini tal-1 500 abitazzjoni.

Artikolu 5

L-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-art hija kompatibbli mat-Trattat skont il-Linji Gwida dwar l-għajnuna reġjonali mill-Istat tal-1998 u l-Linji Gwida Multisettorjali dwar għajnuna reġjonali għal proġetti kbar ta' investiment tal-2002 sa ammont awtorizzat ta' EUR 10,5 miljun. L-għajnuna li taqbeż dan il-limitu massimu hija inkompatibbli mat-Trattat.

Artikolu 6

L-għajnuna inkluża fil-kuntratt dwar l-abitazzjonijiet hija inkompatibbli mat-Trattat skont il-punt 4.15 tal-Linji Gwida dwar l-għajnuna reġjonali mill-Istat tal-1998, minħabba li hija għajnuna għal funzjonament.

Artikolu 7

Din id-Deċiżjoni hija indirizzata lir-Renju ta' Spanja.

Magħmul fi Brussell, is-27 ta' Ġunju 2012.

Għall-Kummissjoni

Joaquín ALMUNIA

Viċi President