DECISÃO DA COMISSÃO

de 27 de junho de 2012

relativa ao auxílio estatal n.º SA.28356 (C 37/09, ex N 226/09) — Habidite Alonsotegi

[notificada com o número C(2012) 4194]

(Apenas faz fé o texto em língua espanhola)

(Texto relevante para efeitos do EEE)

(2013/198/UE)

A COMISSÃO EUROPEIA,

Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia, nomeadamente o artigo 108.º, n.º 2, primeiro parágrafo [1],

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

Tendo em conta a decisão em que a Comissão decidiu dar início ao procedimento previsto no artigo 108.º, n.º 2, do Tratado, relativamente ao auxílio C 37/09 (ex N 226/09) [2],

Após ter convidado as partes interessadas a apresentarem as suas observações nos termos das disposições referidas e tendo em conta essas observações,

Considerando o seguinte:

I. PROCEDIMENTO

(1) Em 15 de abril de 2009, as autoridades espanholas notificaram por razões de segurança jurídica dois acordos, celebrados em 15 de dezembro de 2006 entre, por um lado, a Bizkailur S.A. (doravante «a Bizkailur») e a Diputación Foral de Bizkaia (Conselho Provincial da Biscaia, doravante «a Diputación»), e, por outro, as empresas privadas Habidite Technologies País Vasco S.A. (doravante «a Habidite»), o Grupo Empresarial Afer S.L. (doravante «o Grupo Afer») e o Grupo Habidite.

(2) Em 2 de dezembro de 2009, a Comissão deu início a um procedimento de investigação formal nos termos do artigo 108.º, n.º 2, do Tratado, relativo aos acordos notificados (doravante «decisão de iniciar o procedimento») [3]. A decisão de iniciar o procedimento foi publicada no *Jornal Oficial da União Europeia* de 12 de março de 2010 [4].

(3) As autoridades espanholas não apresentaram observações sobre a decisão de iniciar o procedimento. A Habidite apresentou as suas observações sobre a decisão de iniciar o procedimento por carta de 9 de abril de 2010. Estas observações foram transmitidas às autoridades espanholas por carta de 15 de abril de 2010, que responderam por carta de 12 de maio de 2010. Nenhum terceiro apresentou observações sobre a decisão de iniciar o procedimento.

(4) Em 6 de setembro de 2010, a Habidite solicitou o acesso aos documentos do processo transmitidos pelas autoridades espanholas, em conformidade com o Regulamento (CE) 1049/2001 [5]. A Comissão consultou as autoridades espanholas sobre este pedido em 10 de setembro de 2010. Em 13 de setembro, as autoridades em causa responderam que não se opunham a conceder à Habidite o acesso aos documentos solicitados, cujo envio foi efetuado em 7 de outubro de 2010.

(5) A Comissão solicitou informação adicional às autoridades espanholas mediante cartas de 28 de junho de 2010 e 8 de dezembro de 2010, tendo as autoridades espanholas respondido em 26 de julho de 2010 e 14 de janeiro de 2011, respetivamente.

(6) A Habidite apresentou observações adicionais e mais informação em 27 de julho de 2010, tendo as autoridades espanholas respondido em 3 de novembro de 2011; 6 de abril de 2011 (com registo de 13 de abril de 2011), tendo as autoridades espanholas respondido em 30 de maio de 2011 (com registo de 6 de junho de 2011); e 7 de julho de 2011. Os serviços da Comissão reuniram-se em 3 de fevereiro de 2011 em Bruxelas com representantes da Habidite, a pedido desta última.

[1] Com efeitos a partir de 1 de dezembro de 2009, os artigos 87.º e 88.º do Tratado CE passaram a ser os artigos 107.º e 108.º, respetivamente, do TFUE. As duas séries de disposições são idênticas em termos de substância. Para efeitos da presente decisão, nos casos pertinentes, as remissões para os artigos 107.º e 108.º do TFUE devem entender-se como remissões para os artigos 87.º e 88.º do Tratado CE.

[2] Decisão da Comissão C(2009) 9310 final de 2 de dezembro de 2009 (JO C 61 de 12.3.2010, p. 6).

[3] Ver nota de rodapé 2.

[4] Ver nota de rodapé 2.

[5] Regulamento n.º 1049/2001 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de maio de 2001, relativo ao acesso do público aos documentos do Parlamento Europeu, do Conselho e da Comissão, (JO L 145 de 31.5.2001, p. 43).

II. **ANTECEDENTES**

Partes contratantes

(7) Os dois acordos que são objeto da presente decisão foram celebrados em 15 de dezembro de 2006 entre, por um lado, a Bizkailur e a Diputación, e por outro, a Habidite, o Grupo Afer e o Grupo Habidite.

(8) A Bizkailur é uma empresa propriedade da Diputación a 100 %, cujo objetivo social consistia na aquisição e adaptação de solos com vista à promoção de projetos industriais e de habitação social na província da Biscaia. Em junho de 2010, a Bizkailur foi fusionada, juntamente com outras empresas públicas com um âmbito de atividade similar, na atual Azpiegiturak S.A.U., detida a 100 % pela Diputación, que se dedica a atividades semelhantes ([6]).

(9) A Habidite, juntamente com outras empresas ligadas ao Grupo Habidite, faz parte do grupo privado Afer, com sede em Ortuella, Biscaia ([7]). À data da notificação, o Grupo Afer compreendia um total de treze empresas do setor da construção e setores adjacentes ([8]). Naquele momento, todas as empresas do Grupo Afer eram detidas maioritariamente por […] (*). Segundo a Diputación e a Habidite, quando se celebraram os dois acordos notificados nem a Habidite nem o Grupo Afer eram empresas em dificuldade na aceção dos pontos 9, 10 e 11 das Orientações comunitárias relativas aos auxílios estatais de emergência e à reestruturação a empresas em dificuldade ([9]) (doravante «as Orientações E&R»).

O projeto Habidite

(10) Os acordos notificados foram celebrados para apoiar um novo projeto de investimento destinado a desenvolver a Habidite: a criação de uma fábrica de módulos de construção (doravante, «a fábrica Habidite») em Alonsotegi, localidade situada na *comarca* (zona) da Grande Bilbau que, quando se concluíram os acordos notificados, era uma região assistida nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do Tratado ([10]). A fábrica Habidite devia criar 1 100 novos postos de trabalho nesta região assistida.

(11) A nova fábrica iria produzir «módulos Habidite», ou seja, módulos de construção prefabricados a utilizar na montagem direta de casas e edifícios. Os módulos Habidite seriam fabricados com uma linha de montagem cuja tecnologia se assemelhava à utilizada na indústria automóvel e, posteriormente, transportados e montados diretamente no local. O produto era considerado inovador, não só devido à singular tecnologia de produção, mas também pela poupança de tempo e recursos na montagem do produto final (edifícios e casas) e pela utilização de materiais que permitiam poupar energia. A empresa tinha apresentado vários pedidos de patentes relativos a este produto ([11]).

(12) Segundo a informação facultada pela Diputación, aquando da assinatura dos dois acordos notificados os custos deste projeto de investimento em Alonsotegi tinham sido estimados em 55 milhões de euros, repartidos do seguinte modo:

Solos	4,8 milhões de euros
Construção industrial	22,5 milhões de euros
Urbanização	4,04 milhões de euros
Instalações	24,0 milhões de euros
Total	**55,34 milhões de euros**

(13) Estimava-se que a produção anual da futura fábrica Habidite seria de 3 500 casas durante os seus primeiros anos de funcionamento e de 4 500 habitações quando se atingisse a plena capacidade de produção.

Quadro jurídico da habitação social no País Basco

(14) Para compreender o contexto em que se celebraram os acordos notificados em 15 de dezembro de 2006, é necessário descrever sucintamente o quadro jurídico aplicável à concessão de habitação social no País Basco.

([6]) http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.
([7]) Ver http://www.grupoafer.com/.
([8]) Sem incluir a Habidite Technologies Alonsotegi S.A., recentemente criada, relativamente à qual se celebraram os acordos notificados.
(*) Segredos comerciais.
([9]) JO C 244 de 1.10.2004, p. 2.
([10]) Ver Decisão da Comissão, de 17.5.2000, relativa ao auxílio estatal N 773/99 - Espanha, que aprova o mapa dos auxílios regionais para Espanha para o período 2000-2006. Esta decisão pode ser consultada em http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf
([11]) Segundo o plano de negócios da Habidite disponível (sem data), quando se celebraram os acordos notificados, tinha sido solicitado um total de 56 patentes relativas a este produto. As partes não indicaram se as patentes solicitadas foram concedidas. Para mais informações sobre as características dos módulos de construção da Habidite, consultar o sítio Web da Habidite em: http://www.habidite.com/descripcion.html.

(15) Os preços médios do mercado imobiliário nesta comunidade autónoma eram mais elevados do que no resto da Espanha antes do início da crise em 2008 e assim se mantiveram até à data da presente decisão. As autoridades do País Basco pretendem garantir o acesso à habitação aos cidadãos mais desfavorecidos, atribuindo habitação social em regime protegido (*viviendas protegidas*) e regime semiprotegido (*viviendas tasadas*). Nos considerandos 16 a 19 são explicadas as características de ambas as categorias de habitação social.

(16) Nos termos da *Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo* ([12]) (Lei do Solo e do Urbanismo, doravante «Lei Autonómica 2/2006»):

a) 40 % das superfícies urbanas edificáveis serão destinados a *viviendas protegidas* a *viviendas tasadas*, à razão de 20 % para cada uma (artigo 80.º, n.º 2, da Lei Autonómica 2/2006);

b) em cada setor de solo urbanizável destinado preferencialmente a habitação, 55 % são reservados a *viviendas protegidas* e 20 % a *viviendas tasadas* (artigo 80.º, n.º 3, da Lei Autonómica 2/2006).

(17) As habitações ao abrigo do regime semiprotegido (*viviendas tasadas*) enquadram-se numa categoria intermédia entre a habitação social e a habitação de venda livre no mercado. Os preços das *viviendas tasadas* estão limitados pela Lei Autonómica 2/2006 a, no máximo, 1,7 vezes os preços máximos das *viviendas protegidas*. Na província da Biscaia, a fixação dos referidos preços máximos é feita nos termos de uma *orden* (diploma) de 1.8.2004 do *Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales* (Departamento de Habitação e Assuntos Sociais) ([13]), que estabelecia um preço regulado inicial, cuja atualização posterior seria feita anualmente em função do Índice de Preços no Consumidor (IPC) determinado pelo Instituto Nacional de Estatística espanhol.

(18) Segundo a Diputación, em 2006, aquando da celebração dos acordos notificados, os preços máximos aplicáveis às *viviendas protegidas* eram os seguintes:

— 1 351,86 euros/m^2 nos municípios indicados no anexo I da *Orden* de 1.8.2004;

— 1 307,94 euros/m^2 nos municípios indicados no anexo II da *Orden* de 1.8.2004;

— 1 181,54 euros/m^2 nos demais municípios;

— 472,40 euros/m^2 para os anexos (garagem/arrecadação, etc.).

Os preços das *viviendas tasadas* estavam limitados a um montante máximo de 1,7 vezes os preços acima indicados.

(19) A Diputación informou que, ao celebrar com a Habidite os acordos notificados, a Bizkailur fê-lo nos termos da *Ley 7/1985, de 2 de abril de 1985, reguladora de las Bases del Regímen Local* (Lei 7/1985) ([14]) que confere aos municípios poderes para gerir os assuntos de interesse local, nomeadamente a atribuição de habitação social (artigo 25.º). Com base no artigo 109.º, n.º 2, do Real Decreto 1372/1986 e no artigo 79.º da Lei 7/1985 (versão consolidada), os municípios transferiam para a Bizkailur, quer a título oneroso quer gratuito, os ativos necessários para dar cumprimento aos objetivos em matéria de habitação social. Aquando da celebração dos acordos notificados (15 de dezembro de 2006), esses objetivos estavam definidos num plano adotado pela Diputación em 2004 para a construção de habitação social na Biscaia no período 2004-2007: o *Plan Foral de actuación en materia de vivienda 2004-2007* (doravante, «o Plano Foral»). Segundo a Diputación, o Plano Foral previa que a Bizkailur realizasse no período 2004-2007 um total de 3 000 habitações em regime protegido.

Os acordos notificados

(20) Nos termos do primeiro Acordo, denominado «Medida 1» na decisão de dar início ao procedimento, doravante «o Acordo sobre Solos», a Diputación e a Bizkailur comprometiam-se a que esta última comprasse e adaptasse para uso industrial uma superfície de 101 430 m^2 (81 600 m^2 para as instalações fabris, 5 300 m^2 para escritórios e 14 300 m^2 para outros usos industriais) na zona industrial de Montealegre, município de Alonsotegi, no prazo máximo de 24 meses a partir da data da assinatura do acordo (Segunda Parte, artigo 1.º, alínea ii, do Acordo). A Bizkailur transmitiria à Habidite a propriedade do solo adaptado no prazo de 12 meses a partir da data da assinatura do Acordo (Segunda Parte, artigo 1.º, alínea iii, do Acordo), «livre de quaisquer encargos, despesas ou contribuições», por um preço equivalente «ao custo efetivo assumido pela Bizkailur na sua aquisição» (Segunda Parte, artigo 1.º, alínea vi, do Acordo). Este montante

([12]) BOPV (Boletim oficial do País Basco) n.º 2006/138, p. 15396.
([13]) Mapa dos auxílios regionais.
([14]) BOE (Boletín Oficial do Estado) n.º 80 de 3.4.1985, p. 8945.

seria pago pela Habidite em quatro prestações de 25 % cada uma, no fim dos quarto, quinto, sexto e sétimo anos a contar da escritura da transmissão.

(21) Nos termos do segundo Acordo, denominado «Medida 2» na decisão de dar início ao procedimento, doravante «Acordo sobre Habitações», a Diputación compraria à Habidite, ou diretamente ou através da Bizkailur, um total de 1 500 habitações, das quais 750 com uma superfície inferior a 75 m^2. A Diputación ou a Bizkailur efetuariam um pedido de 1 500 habitações entre maio de 2007 e finais de junho de 2010, para poder entregar um total de 1 500 habitações em maio de 2011.

(22) As habitações contratadas seriam construídas em solos colocados à disposição da Habidite pela Bizkailur para serem vendidas posteriormente como habitações em regime semiprotegido, quer diretamente pela Diputación quer pela Bizkailur, ou pela própria Habidite, no respeito das disposições relativas aos preços máximos aplicáveis (ver considerandos 14 a 19). Caso as habitações contratadas fossem vendidas pela Diputación ou pela Bizkailur, a Habidite não adquiriria a propriedade dos solos em que tinham sido construídas. Nesse caso, a tarefa da Habidite limitar-se-ia exclusivamente à construção.

(23) O Acordo também permitia, que, a título excecional, para algumas das habitações contempladas no Acordo, a Habidite ou o Grupo Afer atuassem também como promotores (artigo A, alínea f), do Acordo sobre Habitações). Nesses casos excecionais, a propriedade dos solos necessários à construção das habitações seria previamente atribuída à Habidite ou ao Grupo Afer, que executariam em seguida as obras de construção e, por último, se encarregariam da sua venda enquanto habitações em regime semiprotegido. Nesse caso, a Habidite ou o Grupo Afer só reteriam o preço estipulado para as habitações, tal como indicado no considerando 24, ao passo que a parte do preço correspondente ao solo seria transferida para a Diputación e/ou a Bizkailur.

(24) Nos termos do artigo A, alínea e), do Acordo sobre Habitações, o preço obtido pela Habidite a título das 1 500 habitações era o seguinte:

a) habitações com mais de 75 m^2 de superfície útil: 83 % do preço aplicado pela Bizkailur, mais 100 % do preço obtido pelos anexos (garagens, arrecadações);

b) habitações com menos de 75 m^2 de superfície útil: 83,30 % do preço aplicado pela Bizkailur, mais 100 % do preço obtido pelos anexos (garagens, arrecadações).

(25) Por conseguinte, a Bizkailur teria conservado os 17 % ou 16,70 % restantes, respetivamente, do preço obtido pelas habitações (com exceção dos anexos, garagens, arrecadações, etc., cujo preço de venda total seria para a Habidite).

(26) Numa hipótese apresentada pela Diputación, para uma casa de 75 m^2 vendida como habitação semiprotegida em 2006, a Habidite obteria: 143 060,58 euros (83 % de 75 m^2 × 1 351 euros × 1,7), mais 28 107,6 euros pelos anexos (100 % de 35 m^2 × 472,4 euros), do preço total de 200 459,5 euros ao qual a Bizkailur teria vendido a habitação semi-protegida.

(27) Segundo o artigo A, alínea g), do Acordo sobre Habitações, a Diputación ou a Bizkailur poderiam, a título excecional, vender a preço de mercado uma parte das 1 500 habitações contratadas com a Habidite que, neste caso, obteria as mesmas percentagens do preço de venda estipuladas no artigo A, alínea e), já mencionadas no considerando 24.

(28) A Diputación e a Bizkailur não efetuaram um concurso público antes de celebrar o Acordo sobre Habitações com a Habidite.

Suspensão do projeto Habidite

(29) O projeto Habidite acabou por ser abandonado *de facto*. Segundo a Diputación, isto deveu-se sobretudo ao facto de a Bizkailur ter incorrido em custos superiores aos previstos inicialmente para a aquisição e a adaptação para uso industrial dos solos em que se teria instalado a fábrica Habidite.

(30) A Diputación informou ([15]) que, entre maio de 2007 e abril de 2008, a Bizkailur tinha comprado 205 487,73 m^2 de solos para este projeto por um total de 4,7 milhões de euros. Segundo a Diputación, era necessário adquirir mais 95 000 m^2 cujo custo adicional era estimado em 2,6 milhões de euros aproximadamente. Em março de 2009, os custos de adaptação dos solos para uso industrial, eram estimados em 28,5 milhões de euros.

([15]) Com base na informação prestada pela Diputación, em 23 de setembro de 2009, antes do início da investigação formal.

(31) A propriedade dos solos já adquiridos pela Bizkailur para este projeto não foi transferida para a Habidite.

III. A DECISÃO DE DAR INÍCIO AO PROCEDIMENTO DE INVESTIGAÇÃO FORMAL

(32) Na Decisão de dar início ao procedimento de investigação formal, de 2 de dezembro de 2009 ([16]), a Comissão considerava que o Acordo sobre Solos e o Acordo sobre Habitações pareciam constituir auxílios estatais na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do Tratado. Além disso, tais auxílios não pareciam ser compatíveis com o Tratado à luz de nenhuma das disposições pertinentes relativas aos auxílios estatais.

Existência de auxílio

(33) Relativamente ao Acordo sobre Solos, a Comissão concluiu preliminarmente que as condições fixadas para o reembolso pelo beneficiário das despesas de aquisição e adaptação dos solos se assimilavam a um empréstimo sem juros, o que conferia à Habidite uma vantagem que não teria podido obter no mercado.

(34) Relativamente ao Acordo sobre Habitações, a decisão de iniciar o procedimento assinalava que o preço que a Bizkailur pagaria pelas 1 500 habitações não parecia coadunar-se com o mercado, dado que o beneficiário tinha calculado no seu próprio plano de negócios que o preço médio obtido através da Bizkailur seria 2 012,19 euros/m^2, enquanto o preço médio estimado que se obteria no mercado seria 1 762,6 euros/m^2.

(35) A Comissão assinalou também uma série de indícios da existência de uma vantagem em favor da Habidite à luz do acórdão do Tribunal no processo *P&O Ferries* ([17]): a) o Acordo sobre Habitações não tinha sido celebrado mediante concurso público; b) a Diputación Foral de Bizkaia e a Bizkailur não tinham alegado nem demonstrado a necessidade de proporcionar habitação social; e c) o Acordo sobre Habitações contemplava a possibilidade de uma parte das 1 500 habitações adquiridas à Habidite ser vendida no mercado. Além disso, a Comissão sublinhou que a compra de uma parte considerável da produção da nova fábrica durante os seus primeiros anos de funcionamento reduzia os riscos que um novo projeto de investimento costuma acarretar. No que respeita ao critério da utilização de recursos estatais e da imputabilidade ao Estado, a decisão assinalava, no atinente ao eventual auxílio incluído em ambos os acordos, que a Bizkailur era uma empresa detida e controlada a 100 % por autoridades públicas e desempenhava tarefas encomendadas pelo Estado. No tocante à questão da seletividade, observou-se que os acordos beneficiavam clara e exclusivamente a Habidite e o Grupo Afer. No que se refere à distorção da concorrência e às consequências no plano das trocas comerciais, foi sublinhado que a Habidite operava no setor da construção, no qual a concorrência é muito viva, pelo que o auxílio a uma empresa pode prejudicar empresas de outros Estados-Membros.

Compatibilidade

(36) Na decisão de iniciar o procedimento foram levantadas dúvidas quanto à compatibilidade do eventual auxílio incluído nos acordos notificados com o Tratado, nos termos dos critérios de compatibilidade estabelecidos nas Orientações relativas aos auxílios estatais com finalidade regional para o período 2007-2013 ([18]), no Regulamento (CE) n.º 800/2008 da Comissão, de 6 de agosto de 2008, que declara certas categorias de auxílios compatíveis com o mercado comum, em aplicação dos artigos 87.º e 88.º do Tratado ([19]), e no Quadro comunitário temporário relativo às medidas de auxílio estatal destinadas a apoiar o acesso ao financiamento durante a atual crise financeira e económica ([20]).

IV. OBSERVAÇÕES RECEBIDAS DAS AUTORIDADES ESPANHOLAS

(37) As autoridades espanholas não apresentaram observações sobre a decisão de dar início ao procedimento (ver considerando 3), mas facultaram informação adicional em resposta aos pedidos da Comissão posteriores à referida decisão de iniciar o procedimento, tendo também respondido a algumas das alegações da Habidite. Estas respostas, bem como a informação adicional, são apresentadas sucintamente nos considerandos 48 a 54.

V. OBSERVAÇÕES RECEBIDAS DE TERCEIROS

(38) Tal como indicado nos considerandos 3 e 6, em 9 de abril de 2010, a Habidite comentou a decisão de iniciar o procedimento e enviou informação adicional e observações em 27 de julho de 2010 e em 6 de abril e 7 de julho de 2011. Nesta correspondência, a Habidite apresentou, por um lado, elementos factuais que a Comissão desconhecia ao tomar a decisão de iniciar o procedimento e, por outro, argumentos tendo em vista contestar a existência de auxílios nos acordos notificados. Estes argumentos e os elementos factuais adicionais apresentados pela Habidite são apresentados sucintamente nos considerandos 39 a 47.

Elementos factuais

(39) Em primeiro lugar, a Habidite informou que tinha sido celebrado um terceiro acordo na mesma data que os acordos sobre solos e habitações (15 de dezembro de 2006). Com este terceiro acordo (doravante «Acordo sobre Auxílios de Formação»), a Diputación comprometia-se a conceder à Habidite auxílios de formação para os

([16]) Ver nota 2.
([17]) Ver os processos apensos T-116/01 e T-118/01, *P&O European Ferries (Vizcaya)* e *Diputación Foral de Vizcaya/Comissão*, Colet. 2003, p. II-2957.
([18]) JO C 54 de 4.3.2006, p. 13.
([19]) JO L 214 de 9.8.2008, p. 3
([20]) JO C 83 de 7.4.2009, p. 1 (versão consolidada).

1 100 novos empregados da fábrica Habidite. Em especial, a Diputación responsabilizava-se pelos custos de formação dos 1 100 trabalhadores, enquanto a Habidite, por seu turno, se comprometia a manter os 1 100 novos empregos durante pelo menos cinco anos. O Acordo sobre Auxílios de Formação também foi suspenso *de facto* devido ao fracasso do projeto Habidite (ver considerandos 29 a 31).

(40) Em segundo lugar, a Habidite facultou documentação segundo a qual tinha sido concedido ao projeto Habidite, por decisão do Governo Basco de 30 de dezembro de 2008, um auxílio regional num montante total de 6 milhões de euros, em aplicação do regime de auxílio regional XR 175/2007, beneficiário de uma isenção por categorias ([21]).

(41) Em terceiro lugar, a Habidite informou que, após a suspensão do projeto Habidite, foi interposto, mediante cartas de 6 de fevereiro e 17 de setembro de 2009, um procedimento contencioso administrativo em razão do incumprimento, por parte da Diputación e da Bizkailur, das obrigações assumidas nos termos dos três acordos. A Habidite informou ainda que tencionava prosseguir a sua reclamação perante os tribunais espanhóis competentes.

Existência de auxílios e compatibilidade

(42) A Habidite sustenta que os acordos sobre solos e habitações não cumprem os critérios cumulativos para se considerar que implicam a existência de auxílio estatal nos termos do artigo 107.º, n.º 1, do Tratado.

(43) No que respeita aos elementos do conceito de auxílio estatal que não o da vantagem, a Habidite apresentou os seguintes argumentos, que são comuns a ambos os acordos notificados:

a) Nenhum dos dois acordos supõe uma transferência de recursos do Estado, já que, como se referem a transações realizadas em condições de mercado, não acarretam uma perda de recursos públicos (segundo o acórdão do Tribunal de Justiça no processo *PreussenElektra* ([22])).

b) O facto de o Acordo sobre Habitações não ter sido adjudicado no seguimento de um concurso público não significa que o critério da seletividade esteja cumprido. Nos termos do *Real Decreto Legislativo n.º 781/1986, de 18 de abril de 1986, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local* ([23]) e do artigo 31.º da Diretiva 2004/18/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 31 de março de 2004, relativa à coordenação dos processos de adjudicação dos contratos de empreitada de obras públicas, dos contratos públicos de fornecimento e dos contratos públicos de serviços ([24]), tais acordos podem também ser celebrados diretamente, ou seja, sem concurso público, se as características técnicas do projeto ou a proteção de direitos de exclusividade o justificarem.

c) O caráter único dos módulos prefabricados de Habidite, em termos das características do produto e da tecnologia de montagem, exclui a possibilidade de distorcer a concorrência ou de afetar o comércio entre os Estados-Membros. Nos processos N-09084 *Ristretto Group/Williams Scottsman* e N-04059 TDR *Capital/ /Agelco*, a autoridade espanhola da concorrência definiu os mercados de referência como os da «fabricação, venda e aluguer de construções modulares». Segundo esta definição, o caráter único dos módulos da Habidite leva a que esta não tenha concorrentes diretos que possam ver-se prejudicados pelos dois acordos. Por outro lado, a decisão da Comissão no processo M2473 *Finnforest/Moelven Industrier* ([25]), estabeleceu que o mercado das construções modulares é local ou regional, uma vez que os custos de transporte inviabilizam a concorrência a grandes distâncias. Em qualquer caso, os preços da Habidite eram muito competitivos, dadas as características tecnológicas do produto.

(44) A Habidite apresentou também argumentos detalhados específicos para contestar que algum dos dois acordos notificados lhe tivesse conferido vantagens.

(45) Relativamente ao Acordo sobre Habitações, a Habidite sustenta, no essencial, que não poderia ter obtido nenhuma vantagem já que os preços de venda estipulados não eram superiores aos níveis do mercado, mas, na realidade, inferiores. Mais especificamente:

a) Os preços que a Habidite obteria pelas habitações nos termos do acordo eram, por definição, inferiores aos níveis do mercado, tendo em conta que a Bizkailur venderia as habitações aos níveis dos preços regulados, inferiores aos do mercado, fixados na lei para as habitações em regime semiprotegido – ver considerandos 14 a 19.

b) O preço médio de 2 010,19 euros/m^2 que a Bizkailur obteria pelas habitações construídas pela Habidite era comparável aos preços médios que a Bizkailur pagava naquele momento em virtude de acordos similares relativos à construção de habitações protegidas e semiprotegidas. Por exemplo, a Habidite alega que, em 2007, a Bizkailur pagou pela construção de habitações sociais em Lemoiz 2 277 euros/m^2, em Ziérbana 1 964 euros/m^2 e em Areatza 2 021 euros/m^2. Em 2007, o preço médio das habitações de 84 m^2 vendidas como habitações em regime semiprotegido em quatro municípios da Biscaia foi 1 808,69 euros/m^2 ([26]).

([21]) Publicada no Boletim Oficial do País Basco n.º 194 de 8.10.2007.
([22]) Processo C-379/98, *PreussenElektra*, Colet. 2001, p. I-02099.
([23]) BOE n.º 96 de 22.4.1986.
([24]) JO L 134 de 30.4.2004, p. 114
([25]) JO C 239 de 25.3.2001, p. 9.
([26]) Ver www.behargintza.net/home2/Bizkaiamedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

c) Em qualquer caso, nos termos do Acordo sobre Habitações (ver considerandos 24 e 25), a Habidite teria obtido 83 % e 83,30 % (para habitações com superfícies superiores ou inferiores a 75 m^2, respetivamente) do preço médio de 2 010,19 euros/m^2. A este respeito, convém assinalar que a decisão de iniciar o procedimento indicava erroneamente que 2 010,19 euros/m^2 era o preço que a própria Habidite obteria ao abrigo deste acordo.

d) O preço médio que a Bizkailur obteria pelas habitações construídas pela Habidite era muito inferior aos níveis de preços das habitações similares vendidas livremente no mercado da província. Em 2007, o preço médio de mercado na província da Biscaia era 2 921,9 euros/m^2 ([27]).

(46) No que respeita ao Acordo sobre Solos, a Habidite alega que não tinha obtido nenhuma vantagem, já que, no seu entender, teria tido que devolver à Bizkailur não só os custos reais da aquisição e adaptação dos solos, tal como estipulado no acordo, como também os custos de financiamento relacionados com esta operação.

(47) Acresce que a Habidite contesta os custos estimados pela Diputación relativos à aquisição e adaptação dos solos. Segundo o Acordo sobre Solos, a Bizkailur só tinha de adquirir 101 403 m^2 para este projeto, e não os 205 000 m^2 referidos pela Diputación. Além disso, os custos da adaptação de 254 785 m^2 de solos para uso industrial, que segundo a Diputación ascendem a 28,5 milhões de euros, são erróneos. Estes custos pareciam antes corresponder aos custos suportados pela Diputación no âmbito de outro projeto, a saber, a construção do troço Kastrexana-Arbuio-Sodupe da auto-estrada de Kadagua. A Habidite sustenta, além disso, que os solos adquiridos para o projeto Habidite foram também utilizados ilegalmente como vazadouro de resíduos, tal como estabelecido pelo *Juzgado de Primera Instancia* (tribunal de primeira instância) de Barakaldo no seu acórdão n.º 148/2010, de 1 de setembro de 2010.

VI. **INFORMAÇÃO ADICIONAL E RESPOSTAS DAS AUTORIDADES ESPANHOLAS ÀS OBSERVAÇÕES DA HABIDITE**

(48) Em resposta às perguntas da Comissão, a Diputación confirmou que o projeto Habidite tinha sido suspenso e que não tinham sido executadas as obrigações contratuais assumidas com a Habidite nos acordos sobre solos e habitações.

(49) Com respeito ao Acordo sobre auxílios de formação (ver considerando 39), a Diputación destaca que o seu compromisso de subvencionar a formação dos 1 100 trabalhadores da fábrica Habidite estava condicionado, nos termos do artigo 10.º do acordo, ao cumprimento das disposições pertinentes, o que, por conseguinte, incluía implicitamente uma eventual notificação da Comissão ou a autorização em conformidade com as disposições aplicáveis em matéria de auxílios estatais. A Diputación confirmou que os referidos auxílios de formação não foram pagos.

(50) Quando se questionou a Diputación sobre a relação entre os acordos notificados e os auxílios regionais concedidos em 2008 pelo Governo Basco e se procurou saber se ambos os conjuntos de medidas se referiam ao mesmo projeto de investimento, a Diputación não excluiu que o projeto de investimento pudesse ser o mesmo, mas sublinhou que isso não significava necessariamente que os custos de investimento elegíveis tidos em conta pelo Governo Basco em 2008 para o auxílio de 6 milhões de euros fossem os mesmos custos subvencionáveis do projeto tal como se apresentava em 2006, quando se assinaram os acordos notificados. A este respeito, a Diputación remete para a informação fornecida pelo Governo Basco e pela Habidite.

(51) No que se refere ao reembolso devido pela Habidite nos termos do Acordo sobre Solos e, em especial, à alegação da Habidite de que entendia que as suas obrigações de reembolso incluíam os custos de financiamento relacionados com a aquisição e adaptação de solos, a Diputación remete para a redação do Acordo sobre Solos cujo artigo 1.º, alínea vi, reza o seguinte: «o preço a pagar por [Habidite] será equivalente ao custo efetivo assumido pela Bizkailur S.A. […] na aquisição dos solos definidos em […]».

(52) Por último, segundo a informação de que a Diputación dispõe, quando se celebraram os dois acordos notificados nem a Habidite nem o Grupo Afer eram considerados empresas em dificuldade na aceção dos pontos 9, 10 e 11 das Orientações E&R.

(53) Por seu turno, o Governo Basco facultou informação sobre o auxílio regional de 6 milhões de euros concedido à Habidite em 30 de dezembro de 2008, incluindo as

([27]) Informação obtida pela Habidite a partir dos dados publicados pelo Ministério de Fomento espanhol, disponível em www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS .

despesas elegíveis tidas em conta para a concessão deste auxílio. As categorias de despesas elegíveis são apresentadas no quadro seguinte:

Investimento total (milhões de euros)	90,42
Despesas de I + D	13,71
Despesas elegíveis, das quais:	76,71
TI	2,85
Solos	*5,5*
Construções	34,76
Equipamento técnico	19,14
Máquinas	11,94
Outras instalações	0,737
Equipamento de TI	0,965
Solos e construções excedentários	3,9
Despesas elegíveis totais	72,8
Auxílio concedido	6

(54) Este auxílio não foi desembolsado. Em conformidade com o ponto 65 das Orientações comunitárias relativas aos auxílios estatais com finalidade regional 2007--2013 ([28]), as autoridades espanholas apresentaram à Comissão, em 19 de fevereiro de 2009, a ficha informativa relativa aos auxílios concedidos a grandes projetos de investimento não notificáveis ao abrigo de um regime de auxílio regional autorizado ([29]).

VII. **APRECIAÇÃO**

Medidas não contempladas na presente decisão

(55) A presente decisão não contempla: a) o Acordo sobre Auxílios de Formação celebrado pela Diputación e pela Habidite em 15 de dezembro de 2006, e b) o auxílio regional de 6 ilhões de euros concedido ao grupo Habidite pelo Governo Basco em 30 de dezembro de 2008, pelas razões expostas nos considerandos (56) a (59).

(56) Relativamente ao Acordo sobre Auxílios de Formação celebrado pela Diputación e pela Habidite na mesma data que os acordos notificados (ver considerandos 39 e 49), a Comissão assinala que esta medida não foi notificada pelas autoridades espanholas, não estando incluída na decisão de iniciar o procedimento. É prática corrente considerar que o auxílio estatal é concedido no momento em que existe um compromisso juridicamente vinculativo e incondicional relativo ao seu desembolso ([30]). O artigo 10.º do acordo sobre auxílios de formação (ver considerando 49) condiciona o compromisso de conceder o auxílio de formação ao cumprimento das disposições pertinentes, incluindo as disposições da União relativas aos auxílios estatais. Daí se deduz que o compromisso de conceder o auxílio de formação estabelecido nesse acordo não pode ser considerado incondicional no momento da sua celebração. Além disso, as autoridades espanholas confirmaram que o referido auxílio de formação não foi desembolsado. De todas as formas, dado que o projeto Habidite de Alonsotegi não foi executado, é improvável que este auxílio seja desembolsado no futuro.

(57) A presente decisão também não contempla o auxílio regional de 6 milhões de euros concedido pelo Governo Basco à Habidite em 30 de dezembro de 2008 (ver os considerandos 40 e 50). No entanto, convém assinalar que tanto os dois acordos notificados analisados na presente decisão como o auxílio regional concedido em 2008 se referem ao mesmo projeto de investimento, a saber, a criação de uma fábrica de módulos de Habidite em Alonsotegi. Esta afirmação não foi posta em causa especificamente nem pelo Governo Basco nem pela Diputación (ver, a este respeito, o considerando 50).

(58) Nos termos do ponto 66 das Orientações relativas aos auxílios estatais com finalidade regional para o período 2007-2013 ([31]), as autoridades espanholas têm de velar pelo cumprimento das regras em matéria de cumulação de auxílios aplicáveis ao auxílio regional concedido em 2008.

(59) Além disso, convém recordar que, de acordo com a informação facultada pela Diputación (ver considerando 30), a compra dos solos necessários para este projeto de investimento começou em maio de 2007, tendo sido efetuadas sucessivas aquisições de parcelas para esse efeito até abril de 2008. Por conseguinte, o projeto começou a ser executado já em maio de 2007. Nos termos do ponto 38 das Orientações relativas aos auxílios estatais com finalidade regional para o período 2007-2013 ([32]), para garantir que o auxílio regional produz efeitos de incentivo ao investimento, só podem ser concedidos auxílios ao abrigo de regimes de auxílio se o beneficiário tiver apresentado um pedido de auxílio e as autoridades competentes tiverem confirmado por escrito, antes do início dos trabalhos, que o projeto cumpre em princípio as condições de elegibilidade estabelecidas no regime.

Legislação aplicável

(60) Antes de apreciar a existência de auxílio e a sua compatibilidade com o Tratado, a Comissão tem de determinar as disposições de auxílios estatais aplicáveis *ratione temporis*.

([28]) JO C 54 de 4.3.2006, p. 13.
([29]) Processo MF 12/2009, *Habidite - Espanha*, pendente à data da presente decisão.
([30]) Ver, por exemplo, a Decisão da Comissão relativa ao auxílio estatal C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, (JO L 29 de 2.2.2008, p. 16).
([31]) Ver nota de rodapé 18.
([32]) Ver nota de rodapé 18.

(61) Os acordos sobre solos e habitações foram assinados em 15 de dezembro de 2006, mas não foram notificados à Comissão para exame até abril de 2009. Tal como indicado no considerando 56, é prática corrente ([33]) considerar-se que o auxílio estatal é concedido no momento em que existe um compromisso juridicamente vinculativo e incondicional para o seu desembolso. No caso dos dois acordos notificados, esse compromisso juridicamente vinculativo e incondicional foi adotado em 15 de dezembro de 2006, quando a Diputación e a Bizkailur os assinaram. Por conseguinte, qualquer auxílio incluído nos dois acordos é ilegal uma vez que foi concedido em infração das obrigações de notificação estabelecidas no artigo 108.º, n.º 3, do Tratado.

(62) Segundo a jurisprudência *CELF/SIDE* ([34]), qualquer notificação ou declaração posterior de compatibilidade não é óbice à natureza ilegal dos auxílios concedidos em infração das obrigações de notificação ou de suspensão. Tal como indicado na Comunicação da Comissão relativa à determinação das regras aplicáveis à apreciação dos auxílios estatais concedidos ilegalmente ([35]), as disposições aplicáveis aos auxílios concedidos ilegalmente são as que estavam em vigor aquando da concessão, ou seja, no caso vertente em 15 de dezembro de 2006. Estes princípios são também corroborados pelos pontos 63 e 105 das Orientações relativas aos auxílios de Estado com finalidade regional para o período 2007-2013 ([36]). Por conseguinte, no momento de apreciar a existência de auxílio e sua compatibilidade, a Comissão deve basear-se nas disposições em matéria de auxílios estatais vigentes em 15 de dezembro de 2006, data da assinatura dos dois acordos notificados.

VII.1 **Existência de auxílio**

(63) Para determinar se as medidas em questão implicam um auxílio estatal, a Comissão tem de apreciar se estão preenchidas as condições cumulativas estabelecidas no artigo 107.º, n.º 1, do Tratado. Esta disposição estabelece que «Salvo disposição em contrário dos Tratados, são incompatíveis com o mercado interno, na medida em que afetem as trocas comerciais entre os Estados-Membros, os auxílios concedidos pelos Estados ou provenientes de recursos estatais, independentemente da forma que assumam, que falseiem ou ameacem falsear a concorrência, favorecendo certas empresas ou certas produções». Estes critérios cumulativos são examinados nos considerandos 64 a 107 para cada um dos dois acordos notificados.

VII.1.1 *Medida 1: Acordo sobre Solos*

Utilização de recursos estatais e imputabilidade do Estado

(64) Um dos critérios para determinar se uma medida constitui um auxílio estatal nos termos do artigo 107.º, n.º 1, do Tratado, é a utilização de recursos estatais, quer se trate do respetivo desembolso quer de receitas não recebidas pelo Estado. Além disso, segundo uma jurisprudência constante, os recursos de empresas públicas ou privadas sobre as quais as autoridades públicas possam exercer controlo, direta ou indiretamente, são também considerados recursos estatais, na medida em que os referidos recursos permanecem sujeitos ao controlo público e, logo, à disposição das autoridades nacionais competentes ([37]). As observações da Comissão a este respeito são apresentadas nos considerandos 65 e 66.

(65) Em primeiro lugar, o Acordo sobre Solos foi celebrado conjuntamente pela Diputación e pela Bizkailur. O acordo comporta vários indícios claros de que, no seu âmbito, a Bizkailur atuava como «braço» da Diputación. O Acordo sobre Solos foi assinado, em nome da Diputación e da Bizkailur, pelo *Diputado General* (presidente) da Diputación. O ponto 2 do preâmbulo desse acordo estabelece que a Diputación, enquanto detentora de 100 % da Bizkailur, tem entre os seus objetivos de política pública o objetivo de promover projetos de investimento novos e inovadores, criar postos de trabalho e facilitar o acesso à habitação social aos cidadãos da província da Biscaia. O ponto 5 do preâmbulo estabelece que o acordo é celebrado com o fito de prosseguir, quer diretamente quer através de empresas públicas como a Bizkailur, os objetivos de política económica e social contemplados no ponto 2 do preâmbulo.

(66) Em segundo lugar, os recursos que a Bizkailur ia utilizar para cumprir as suas obrigações de adquirir e adaptar para uso industrial os solos destinados à implantação da fábrica Habidite em Alonsotegi estavam sujeitos ao controlo da Diputación. De 1999 em diante, a Bizkailur era detida a 100 % pela Diputación, que a controlava ([38]). Estão presentes os seguintes indícios «orgânicos» e «estruturais» estabelecidos na jurisprudência *Stardust Marine* que servem para determinar se as atividades da Bizkailur no âmbito do Acordo sobre Solos eram imputáveis ao Estado ([39]):

a) a Diputación definia o alcance das atividades da Bizkailur no quadro do Acordo sobre Solos;

b) para efeitos do acordo, a Bizkailur atuava expressamente em nome da Diputación;

([33]) Ver nota de rodapé 30.
([34]) Processo C-199/06, CELF/SIDE, Colet. 2008, p. I-469.
([35]) JO C 119 de 22.5.2002, p. 22.
([36]) Ver nota de rodapé 18.
([37]) Ver, por exemplo, os processos C-278/00, *Grécia/Comissão*, Colet. 2004, p. I-3997, n.º 50; C-482/99, *França/Comissão* (Colet. 2002, p. I-4397); e os processos apensos C-328/99 e C-399/00, *Itália/Comissão (SIM 2 Multimedia)*, Colet. 2003, p. I-4035, n.º 33.
([38]) Ver http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?%20option%20=%20com_content%20&%20task%20=%20view%20&%20id%20=%20397%20&%20Itemid%20=%20492.
([39]) Processo C-482/99, *França/Comissão*, Colet. 2002, p. I-4397.

c) a natureza específica das atividades da Bizkailur, que visavam exclusivamente objetivos de política pública, demonstra que esta empresa não era um operador de mercado normal que competisse em condições de mercado.

(67) À luz dos indícios expostos nos considerandos 65 e 66, conclui-se que, no caso do Acordo sobre Solos, está cumprido o critério da utilização de recursos estatais e da imputabilidade ao Estado.

Vantagem seletiva

(68) A Comissão examinou as modalidades e as condições para o reembolso dos solos que a Diputación e a Bizkailur deviam atribuir ao projeto Habidite em Alonsotegi, em conformidade com a Segunda Parte, artigo 1.º, alíneas vi e vii, do Acordo sobre Solos (ver também o considerando 20) e apresenta as suas observações a este respeito nos considerandos 69 a 83.

(69) Em virtude da Segunda Parte, artigo 1.º, alínea vi, do Acordo sobre Solos, o preço que a Habidite devia pagar pela aquisição e adaptação de solos para uso industrial pela Bizkailur era o «custo efetivo assumido pela Bizkailur […] na aquisição dos solos […]». A Habidite alegou (ver considerando 46) que, em seu entender, os custos de financiamento também estavam incluídos. No entanto, não é possível aceitar esta interpretação. A referência ao «custo efetivo assumido na aquisição dos solos» é suficientemente clara para não exigir uma interpretação adicional: só inclui o preço que a Bizkailur pagou efetivamente pela aquisição dos solos.

(70) Por conseguinte, há que concluir que, em primeiro lugar, esta redação exclui claramente os custos efetivos assumidos pela Bizkailur na adaptação dos solos para uso industrial.

(71) Em segundo lugar, as modalidades de reembolso estipuladas na Segunda Parte, artigo 1.º, alínea vi, do Acordo sobre Solos – a saber, um «período de carência» de quatro anos e o posterior reembolso fracionado em quatro prestações anuais à razão de 25 % do preço pago efetivamente pela Bizkailur pela compra dos solos – equivalem, na prática, a um empréstimo sem juros. A redação do artigo 1.º, alínea vii, do Acordo sobre Solos não pode ser interpretada por forma a incluir também as despesas de financiamento de um empréstimo equivalente, ou seja, os juros que um credor do mercado teria cobrado à Habidite por um empréstimo similar. Efetivamente, é duvidoso que um operador privado numa situação similar à da Bizkailur tivesse aceitado não cobrar à Habidite os custos de adaptação do solo e que, por outro lado, tivesse anuído a um prazo de carência de quatro anos para o reembolso do preço devido pela compra dos solos, e a um reembolso total no prazo de sete anos a partir da data de cessão da propriedade dos terrenos à Habidite, sem cobrar quaisquer juros por este financiamento.

(72) Atendendo às conclusões dos considerandos 69 a 71, deve concluir-se que, graças ao Acordo sobre Solos, a Habidite obteve uma vantagem que não teria podido obter em condições normais de mercado. Essa vantagem consiste nas duas componentes seguintes:

a) os juros não cobrados sobre um empréstimo equivalente ao total dos custos assumidos pela Bizkailur na aquisição dos solos nos termos do referido acordo, isto é, um empréstimo com uma duração de sete anos, um período de carência de quatro anos e quatro prestações iguais de reembolso anual (correspondendo cada uma a 25 % do montante reembolsado); e

b) os custos assumidos pela Bizkailur relativos à adaptação para uso industrial da parcela de solo com uma superfície total mínima de 101 403 m^2 necessária para este projeto, nos termos do artigo 1.º, alínea ii, do Acordo sobre Solos (a saber, um mínimo de 81 600 m^2 para a fábrica, 5 300 m^2 para escritórios e anexos, e 14 300 m^2 para uso industrial).

(73) No tocante à primeira componente, ou seja, os juros não cobrados relativos ao reembolso do preço da compra dos solos, a Comissão calcula que corresponde a um equivalente-subvenção líquido (ESL) de 13,21 % do preço que a Bizkailur pagou pela aquisição dos solos. Este ESL foi calculado tal como se indica nos considerandos 74 a 77.

(74) Numa primeira fase, a taxa de juro aplicável a um empréstimo similar foi determinada com base na taxa de referência de 4,36 % aplicável em Espanha em dezembro de 2006, de acordo com a Comunicação da Comissão relativa às taxas de referência ([40]).

(75) Numa segunda fase, com base na Comunicação da Comissão relativa ao método de fixação das taxas de referência e de atualização de 1997 ([41]) (doravante «Comunicação da Comissão de 1997»), em vigor aquando da conclusão do Acordo sobre Solos, não é necessário acrescentar um complemento a esta taxa de referência para refletir o perfil de risco do crédito da Habidite. Em virtude da Comunicação da Comissão de 1997, considerava-se que as taxas de referência refletiam o nível médio das taxas de juro aplicadas nos diferentes Estados-Membros aos empréstimos a médio e longo prazo (de cinco a

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

([41]) JO C 273 de 9.9.1997, p. 3.

dez anos) apoiados nas garantias habituais. O Regulamento (CE) n.º 794/2004 da Comissão não modificou especificamente este princípio geral ([42]). Na ausência de informação direta sobre a notação do risco do crédito naquele momento tanto para a Habidite como para o Grupo Afer, a Comissão considera que se pode assumir que, nesse momento, a Habidite era uma empresa normal com uma colateralização normal. Efetivamente, tanto a Diputación como a Habidite alegaram que a Habidite e o Grupo Afer não eram, nessa ocasião, empresas em dificuldade na aceção dos pontos 9, 10 e 11 das Orientações E&R (ver considerando 52).

(76) Numa terceira fase, ajustou-se o equivalente-subvenção bruto do auxílio incluído no acordo de reembolso para ter em conta o imposto sobre as sociedades que o beneficiário deveria ter pago, que, nessa altura, era em Espanha de 35 %.

(77) Com base nos elementos indicados nos considerandos 74 a 76, o ESL deste empréstimo bonificado é o seguinte:

Montante do empréstimo	100 %
Duração do empréstimo	7 anos
Período de carência do reembolso	4 anos
Taxa de referência	4,36 %
Margem/complemento	
Taxa total de juros aplicável	4,36 %
Equivalente-subvenção bruto do auxílio	20,33 %
Imposto sobre as sociedades	35 %
Equivalente-subvenção líquido (depois de deduzidos os impostos)	**13,21 %**

(78) Além disso, a Comissão nota que o custo efetivo da aquisição dos solos para este projeto, que constitui a base de aplicação do ESL para efeitos da determinação do custo do auxílio, é objeto de controvérsia entre as partes. Tal como indicado no considerando 30, a Diputación alega que até setembro de 2009, a Bizkailur tinha pago 4,7 milhões de euros pela compra de 205 000 m^2 de solo e estimava que seriam necessários mais 2,6 milhões de euros para adquirir os restantes 95 000 m^2 necessários para este projeto. Por outro lado, a Habidite afirma que a Bizkailur não tinha de comprar uma superfície tão vasta para este projeto, já que o Acordo sobre Solos estipulava um total de apenas 101 403 m^2 (ver considerando 47).

(79) No que respeita a esta controvérsia, a Comissão nota em primeiro lugar que, de acordo com a redação do artigo 1.º, alínea ii, do Acordo sobre Solos, a superfície destinada ao projeto devia ser de, no «mínimo», 101 403 m^2 no total. Em segundo lugar, a Comissão não pode formar uma opinião avisada sobre este tema com base na informação facultada pelas partes no decurso do procedimento de investigação formal. No entanto, uma vez que o auxílio incluído no Acordo sobre Solos não foi desembolsado, não há necessidade de ordenar a recuperação do mesmo e a questão do preço exato que a Habidite deveria ter reembolsado pela aquisição dos solos pode ficar em aberto. Para efeitos da presente decisão, é suficiente definir o elemento de auxílio derivado das condições de reembolso estabelecidas no Acordo sobre Solos.

(80) Esta componente de auxílio define-se, pois, como 13,21 % dos custos que devem ser reembolsados à Bizkailur pela compra dos solos necessários para o projeto Habidite, de acordo com a Segunda Parte, artigo 1.º, alínea ii, do Acordo sobre Solos. O montante assim determinado corresponde aos juros não cobrados pela Bizkailur, que teriam sido aplicados por um operador de mercado no caso de um empréstimo com uma duração de sete anos, um período de carência de quatro anos e quatro prestações de reembolso anual iguais (de 25 % do montante reembolsado cada uma). A base de cálculo desta componente do auxílio é o custo efetivo que a Bizkailur deveria ter assumido para a aquisição dos solos previsto na Segunda Parte, artigo 1.º, alínea ii, do Acordo sobre Solos.

(81) Há que tecer considerações semelhantes relativamente à segunda componente do auxílio do Acordo sobre Solos, ou seja os custos de adaptação dos solos para uso industrial, que, segundo o referido acordo, não deviam ser reembolsados à Bizkailur (ver, a este respeito, os considerandos 69 e 70). Também neste caso as partes discordam quanto aos montantes. Segundo a Diputación, em março de 2009 estes custos eram estimados em 28,5 milhões de euros (ver considerando 30). A Habidite considera, não obstante, que esta estimativa está inflacionada (ver considerando 47), por um lado porque a Bizkailur comprou mais superfície do que seria necessário nos termos do Acordo sobre Solos para este projeto e, por outro, porque utilizou parte dos solos já adquiridos para o projeto para outros fins, por exemplo, para vazadouro de resíduos.

([42]) Regulamento (CE) n.º 794/2004 da Comissão, de 21 de abril de 2004, relativo à aplicação do Regulamento (CE) n.º 659/1999 do Conselho que estabelece as regras de execução do artigo 93.º do Tratado CE, (JO L 140 de 30.4.2004, p. 1). Efetivamente, o método de cálculo das taxas de referência e de recuperação não foi alterado até 2008, introduzindo os complementos/as margens que deviam ser acrescentados à taxa de referência para refletir o perfil de risco do beneficiário e o nível de colateralização – ver Comunicação da Comissão sobre a revisão do método de fixação das taxas de referência e de atualização, (JO C 14 de 19.1.2008, p. 6).

(82) Uma vez mais, tendo em conta que o auxílio não foi desembolsado, não sendo necessário recuperá-lo, é suficiente, para efeitos da presente decisão, definir o elemento de auxílio derivado das condições de reembolso estabelecidas no Acordo sobre Solos: consiste nos custos totais que a Bizkailur teria assumido para adaptar a parcela do projeto para uso industrial, nos termos na Segunda Parte, artigo 1.º, alínea iii, do Acordo sobre Solos, custos que, de acordo com a redação da Segunda Parte, artigo 1.º.iii, do referido acordo, a Habidite não tem de reembolsar à Bizkailur.

(83) A Comissão também conclui que a vantagem descrita nos considerandos 68 a 77, que consiste nas duas componentes descritas nos considerandos 80 e 82, deve ser considerada seletiva, na medida em que foi concedida, nos termos do Acordo sobre Solos, a um determinado beneficiário, a saber, a Habidite e o grupo a que pertence, o Grupo Afer.

Distorção da concorrência

(84) Tal como indicado no considerando 42, a Habidite alega que os acordos notificados não distorcem a concorrência, porque: a) o mercado de referência limita-se à «fabricação, venda e aluguer de construções modulares», e b) as características únicas dos módulos prefabricados da Habidite fazem com que a empresa não tenha concorrentes.

(85) A Comissão não pode aceitar os argumentos esgrimidos pela Habidite. Mesmo supondo que se pudesse considerar que os módulos prefabricados pela Habidite são um produto singular atendendo às suas características, no caso vertente, o mercado do produto de referência deve ser definido em sentido amplo como o mercado da construção e venda de habitação em geral – incluindo tanto as habitações vendidas no mercado livre como as vendidas no segmento do mercado regulado (habitação social).

(86) Como afirma a própria Habidite, os preços das habitações a vender à Bizkailur podem ser comparados com os das habitações vendidas no mercado livre, ou com preços das habitações vendidas finalmente em regime protegido ou semiprotegido. O facto de a Bizkailur ter contratado também com fabricantes distintos da Habidite outras habitações para as vender em regime semiprotegido demonstra que, naquele momento, havia outros construtores que concorriam de facto com a Habidite com vista ao fornecimento de habitações à Bizkailur para venda em regime protegido ou semiprotegido.

(87) Ademais, no plano de negócios apresentado ao Governo Basco em apoio do seu pedido de auxílio regional para 2008 (datado de novembro de 2008, pp. 10-12), a própria Habidite indica que tinha concorrido com construtores de habitações tradicionais em vários mercados regionais de Espanha nos quais pretendia vender os seus produtos (nomeadamente País Basco, Navarra, Cantábria, La Rioja, Madrid e Catalunha, mas também, em menor medida, noutras comunidades autónomas espanholas). Estimava que a sua quota de mercado total no mercado espanhol (mercado livre, mais projetos de habitação social) aumentaria de 0,4 % em 2011 para 1 % no período 2012-2016. Por exemplo, para o ano 2011, a Habidite calculava que o número total de habitações vendidas em todo o mercado espanhol teria sido aproximadamente 320 000, das quais 1 403 habitações corresponderiam à Habidite, o que equivale a uma quota de mercado de 0,4 %. No atinente ao mercado do País Basco em particular, a Habidite calculava uma quota de mercado de 0,5 % em 2011 e de 2,8 % no máximo, a partir de 2014, supondo que a procura total de habitação nesta região fosse de 8 000 habitações por ano para o período 2011--2016.

(88) Segundo uma jurisprudência constante, deve considerar-se que o auxílio distorce a oncorrência se reforçar a posição financeira e as possibilidades da empresa beneficiária relativamente aos concorrentes que não recebem auxílio ([43]). À luz deste princípio e das considerações anteriores, deve concluir-se que os auxílios concedidos à Habidite e ao Grupo Afer mediante o Acordo sobre Solos teriam efeitos de distorção da concorrência, pois teriam permitido à Habidite reduzir os custos de investimento normalmente assumidos pela própria empresa e, assim, obter uma vantagem concorrencial face aos concorrentes reais e potenciais.

Efeitos no comércio no interior da UE

(89) Tal como indicado nos considerandos 84 a 87, não é possível aceitar o argumento da Habidite de que o mercado geográfico de referência é meramente local ou regional, em especial no que se refere às habitações prefabricadas, devido aos custos associados ao transporte dos elementos prefabricados. Dada a proximidade geográfica entre o País Basco e outros Estados-Membros, bem como a sua proximidade do mar, é provável que os custos adicionais de transporte já não fossem decisivos para eliminar os possíveis concorrentes da Habidite nesta comunidade autónoma. Em contrapartida, é possível que os custos de transporte não constituíssem um obstáculo para a Habidite concorrer com vista à construção de habitações em Estados-Membros próximos.

(90) Segundo a mesma jurisprudência já citada no considerando 88, quando o auxílio estatal reforça a posição de uma empresa relativamente a outros concorrentes no comércio no interior da UE, há que considerar que estes últimos sofrem prejuízos devidos ao auxílio. O auxílio

([43]) Ver, por exemplo, os processos 730/79, *Philip Morris Holland/Comissão*, Colet. 1980, p. 2671, n.º 11, e C-259/85, *França/Comissão*, Colet. 1987, p. I4393.

pode ser de natureza a afetar o comércio na União, mesmo que a própria empresa beneficiária não realize atividades transfronteiriças ([44]).

(91) Com base nos considerandos 89 e 90, a Comissão é levada a concluir que é provável que o auxílio implícito no Acordo sobre Solos afetasse o comércio entre os Estados-Membros.

VII.1.2 *Medida 2: Acordo sobre Habitações*

(92) As considerações tecidas nos considerandos 64 a 67, 84 a 88 e 89 a 90 sobre os critérios de utilização dos recursos estatais e imputabilidade do Estado, a distorção da concorrência e a incidência no comércio no interior da União na definição de auxílio estatal também são aplicáveis, *mutatis mutandis*, ao Acordo sobre Habitações. Em consequência, os considerandos 93 a 96 limitam-se a analisar o critério da vantagem seletiva.

Vantagem seletiva

(93) Tal como referido no considerando 45, a Habidite alega que o Acordo sobre Habitações não lhe conferiu nenhuma vantagem, já que, essencialmente, os preços que a Bizkailur teria de pagar pelas 1 500 habitações a construir pela Habidite em virtude deste Acordo se situavam realmente abaixo dos níveis do mercado.

(94) Em especial, a Habidite começa por alegar que as 1 500 habitações que deviam ser entregues pela empresa em virtude deste Acordo teriam sido vendidas pela Bizkailur como habitações em regime semiprotegido a um preço máximo limitado pela legislação regional em vigor a 1,7 do preço estabelecido pela *Orden* do Governo Basco de 1.8.2004, sucessivamente indexado com base no Índice de Preços no Consumidor (IPC) estabelecido pelo Instituto Nacional de Estatística (ver, a este respeito, os considerandos 17 e 18). Por conseguinte, o preço médio que a Bizkailur obteria pelas 1 500 habitações era de 2 010,19 euros/m^2, abaixo do preço médio de 2 921,9 euros/m^2 das habitações vendidas em regime livre na província da Biscaia em 2007. Além disso, a Habidite só teria obtido 83 %, e 83,30 % no caso das 750 habitações com menos de 75 m^2, dos 2 10,19 euros/m^2 obtidos pela própria Bizkailur pela venda das habitações em regime semiprotegido.

(95) Em segundo lugar, a Habidite alega que o preço que a Bizkailur teria obtido pelas 1 500 habitações, nos termos do Acordo sobre Habitações, era comparável aos preços obtidos por outras empresas de construção que tinham celebrado acordos similares com a Bizkailur nesse período (ver exemplos no considerando 45).

(96) Por último, a Habidite alegou também que, nos termos do Decreto Lei 78/1986 e do artigo 31.º da Diretiva 2004/18/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 31 de março de 2004, relativa à coordenação dos processos de adjudicação dos contratos de empreitada de obras públicas, dos contratos públicos de fornecimento e dos contratos públicos de serviços, estes acordos podem também ser celebrados diretamente, ou seja, sem concurso público, se a natureza técnica do projeto ou a proteção dos direitos de exclusividade assim o justificar ([45]).

(97) Apreciada a informação e os argumentos esgrimidos pela Habidite, as observações da Comissão a este respeito são apresentadas nos considerandos 98 a 107.

(98) Em primeiro lugar, convém assinalar que a informação referente aos preços médios obtidos por outras empresas de construção que tinham celebrado acordos similares com a Bizkailur se baseia exclusivamente em dados publicados na imprensa. A Comissão não recebeu informação direta a este respeito por parte da Diputación, por exemplo, cópias de acordos similares celebrados pela Bizkailur com outras empresas de construção. Em qualquer caso, as estimativas de preços facultadas tanto pela Habidite como pela Diputación referem-se a 2006 e 2007, enquanto, nos termos do artigo A, alínea c), do Acordo sobre Habitações e do plano de negócios da Habidite (publicado em 2009), as 1 500 habitações teriam sido entregues à Bizkailur no período 2009-2011.

(99) Mesmo admitindo que os preços que a Habidite obteria da Bizkailur pelas 1 500 habitações em virtude deste acordo fossem comparáveis com os obtidos por outras empresas de construção com base em acordos similares com a Bizkailur e, em qualquer caso, inferiores aos preços observáveis no mercado livre para estas habitações, este argumento não é suficiente para que a Comissão possa concluir que a Habidite não obteve uma vantagem com este acordo. Como também foi assinalado na decisão de iniciar o procedimento ([46]), a vantagem obtida pela Habidite graças a este acordo consiste essencialmente no facto de este garantir a venda de uma parte importante da sua produção inicial, reduzindo consideravelmente os riscos associados a um novo projeto de investimento, que, por definição, são inclusive mais elevados aquando do lançamento de um novo produto, como é o caso dos «módulos Habidite».

([44]) Ver, por exemplo, os processos C-102/87, *França/Comissão (SEB)*, Colet. 1988, p. 4067, e C-310/99, *República Italiana/Comissão*, Colet. 2002, p. I-289, n.º 85.

([45]) JO L 134 de 30.4.2004, p. 114.

([46]) Ver o considerando 32 da decisão de iniciar o procedimento.

(100) Como é sabido, a concorrência no mercado espanhol da construção era nesse momento muito intensa, e continua a sê-lo. Nesta perspetiva, o facto de a Bizkailur contratar 1 500 habitações à Habidite deve conferir a esta última uma vantagem nada desdenhável perante os seus concorrentes, mesmo tendo exclusivamente em conta a procura de construção de habitações destinadas à venda em regime protegido ou semiprotegido.

(101) Uma vez que, de acordo com as informações da Diputación Foral, o Plano Foral (ver considerando 19), previa que a Bizkailur pusesse um total de 3 000 habitações à venda em regime de proteção oficial durante o período 2004-2007, é um bom indício de que o número de habitações contratadas à Habidite não era de modo nenhum insignificante. É certo que o Plano Foral abarca o período 2004-2007, enquanto se previa que as 1 500 habitações contratadas pela Bizkailur à Habidite fossem entregues no período 2009-2011 (segundo o plano de negócios da empresa na versão tornada pública em 2009). Trata-se, não obstante, de uma indicação do número total de habitações que a Bizkailur tinha a intenção de vender em regime protegido no momento em que se celebrou o Acordo sobre Habitações.

(102) Este elemento deve ser apreciado à luz da proporção de habitações contratadas pela Diputación e pela Bizkailur da produção total estimada da Habidite no período de referência. Segundo o plano de negócios dado a conhecer em 2009, a Habidite estimava que, em 2009, a sua produção total de 433 habitações seria adquirida exclusivamente pela Bizkailur. Em 2010, a produção total de Habidite teria sido de 1 113 habitações, das quais a Bizkailur teria comprado 670. Em 2011, a produção total da Habidite teria sido de 3 151 habitações, das quais a Bizkailur teria comprado 342. Trata-se de um indício de que, aquando da celebração do Acordo sobre Habitações, a própria Habidite estimava que a Diputación e a Bizkailur teriam comprado uma parte importante da sua produção nos dois primeiros anos produtivos da fábrica Habidite de Alonsotegi (2009 e 2010). Tal corrobora a conclusão de que, efetivamente, o Acordo sobre Habitações reduziu consideravelmente os riscos intrínsecos associados a um novo projeto de investimento e, especialmente, ao lançamento de um produto novo no mercado (os «módulos Habidite»).

(103) Outro indício de que, graças a este acordo, a Habidite teria visto reduzida uma parte considerável do risco que implicava a venda do seu produto no mercado reside no próprio plano de negócios da empresa (de novembro de 2008), apresentado com vista à obtenção dos auxílios regionais de 2008. Neste plano de negócios, a Habidite calculou que a procura total de habitações para venda no mercado regulado em todo o País Basco no período 2011-2016 era de aproximadamente 8 000 habitações por ano. O citado plano indica que a Habidite tencionava vender prioritariamente no segmento regulado do mercado (habitação social), tanto no País Basco como noutras comunidades autónomas de Espanha. Previa-se nomeadamente que, em 2011, a Habidite vendesse ao todo 289 habitações no mercado regulado espanhol, de uma produção total de 1 403 no mesmo ano. Assim se demonstra que, depois da conclusão do Acordo sobre Habitações (visto as 1 500 habitações encomendadas pela Diputación e pela Bizkailur terem de ser entregues o mais tardar em maio de 2011), o número de habitações que a Habidite esperava vender no mercado regulado, ou seja, 289 habitações de uma produção total de 1 403, era muito inferior ao rácio dos primeiros três anos de funcionamento da fábrica Habidite de Alonsotegi, cobertos pelo Acordo sobre Habitações.

(104) Outro aspeto importante é a procura real de habitações sociais na província da Biscaia que a Bizkailur satisfaria através do Acordo sobre Habitações. Nem a Diputación nem a Habidite forneceram provas específicas relativas à procura real de habitação social que ia ser satisfeita pela Bizkailur através do Acordo sobre Habitações celebrado com a Habidite nas condições estabelecidas. Como já se mencionou no considerando 98, estimou-se que as 1 500 habitações estipuladas neste acordo iriam ser entregues no período 2009-2011. Além disso, a Diputación não contestou que o acordo tivesse sido celebrado tendo em vista a prestação de um serviço de interesse económico geral como a habitação social. Assinale-se também que o Acordo sobre Habitações não foi celebrado no seguimento de um concurso público, quando, segundo a informação comunicada pela própria Habidite, ao referir-se a acordos similares celebrados pela Bizkailur com outras empresas de construção, parece que, em condições normais, a Bizkailur devia ter levado a concurso um acordo com estas características.

(105) Nesta perspetiva, não é possível aceitar o argumento da Habidite (ver considerando 96) segundo o qual a natureza técnica específica deste projeto permitia a contratação direta, sem concurso público. Em primeiro lugar, as disposições invocadas pela Habidite não se referem a situações como a que nos ocupa, em que a natureza especial do projeto consistia em introduzir um novo produto no mercado. O objeto do Acordo sobre Habitações consistia na aquisição das mesmas para posterior venda como habitações semiprotegidas destinadas a cidadãos desfavorecidos. A tecnologia utilizada para a sua construção é irrelevante, pois as habitações construídas com módulos prefabricados encontravam-se em concorrência direta com as construídas com métodos tradicionais. Em segundo lugar, num relatório de janeiro de 2009 ([47]), o *Tribunal Vasco de Cuentas Públicas* (Tribunal de Contas Basco) exprimiu dúvidas sobre a legalidade dos Acordos sobre Solos e Habitações, tendo chamado a atenção para os contratos públicos celebrados em violação dos princípios de transparência e dos convites a concorrer.

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

(106) Segundo a jurisprudência *P&O Ferries* ([48]), o mero facto de uma autoridade pública adquirir bens nas condições habituais de mercado não basta para que esta operação constitua uma transação em condições de mercado, se se concluir que o Estado não tinha uma necessidade real de tais bens, especialmente se tiverem sido contratados sem concurso público. No caso vertente, a falta de informação sobre a necessidade real de a Bizkailur vender as 1 500 habitações contratadas em regime semiprotegido no período 2009-2011, juntamente com a ausência de um concurso público, constituem indícios de que a operação não foi efetuada em condições de mercado.

(107) Tendo em conta as observações formuladas nos considerandos 97 a 106, a Comissão é levada a concluir que o Acordo sobre Habitações não pode ser considerado uma operação normal de mercado. Pelo contrário, é óbvio que o acordo confere à Habidite e ao Grupo Afer uma vantagem, ao reduzir o risco de ter de vender a sua produção em condições de mercado, em concorrência direta com outros construtores. O elemento de auxílio é aqui definido como o benefício que a Habidite teria obtido através da venda das 1 500 habitações à Diputación e à Bizkailur em virtude das condições do Acordo sobre Habitações, ou seja, a diferença entre o preço que a Bizkailur obteria da venda das 1 500 habitações nas condições de preços estipuladas no artigo A, alínea e), do Acordo sobre Habitações e os custos de construção das 1 500 habitações. A vantagem é seletiva por ser conferida especificamente à Habidite e ao Grupo Afer nos termos do Acordo sobre Habitações.

VII.1.3. *Conclusões preliminares*

(108) Tendo em conta as observações formuladas nos considerandos 64 a 90 e 92 a 106, e sem prejuízo de qualquer conclusão adicional a propósito da compatibilidade com a legislação em matéria de contratação pública da União, deve concluir-se que os Acordos sobre Solos e Habitações constituem auxílios estatais nos termos do 107.º, n.º 1, do Tratado.

(109) No caso do Acordo sobre Solos, o auxílio estatal em questão tem duas componentes:

a) Os juros não cobrados sobre um empréstimo equivalente ao total dos custos assumidos pela Bizkailur na aquisição dos solos para o projeto Habidite, que teria sido concedido sem juros por um período de sete anos, com um período de carência de quatro anos. Tais juros não cobrados apresentam um ESL de 13,41 % dos custos de aquisição de solos suportados pela Bizkailur nos termos da Segunda Parte, artigo 1.º, alínea ii, do Acordo sobre Solos.

b) Os custos totais assumidos pela Bizkailur a título da adaptação para uso industrial da parcela mencionada, de uma superfície total de, pelo menos, 101 430 m^2, segundo o estipulado na Segunda Parte, artigo 1.º, alínea iii, do Acordo sobre Solos.

(110) No caso do Acordo sobre Habitações, o elemento de auxílio está constituído pelo benefício que a Habidite teria obtido com a venda das 1 500 habitações nos termos do referido acordo, ou seja, a diferença entre o preço estipulado no seu artigo A, alínea e), para as 1 500 habitações e os custos de fabricação das 1 500 habitações assumidos pela Habidite.

VII.2 **Compatibilidade**

(111) Na Decisão de dar início ao procedimento, de 2 de dezembro de 2009, a Comissão pôs em dúvida que o auxílio incluído nos Acordos sobre Solos e Habitações pudesse ter sido considerado compatível com o Tratado em virtude das disposições pertinentes aplicáveis aquando da apreciação, a saber, o Quadro Temporário ([49]), as Orientações E&R de 2004 ([50]), as Orientações comunitárias relativas aos auxílios estatais com finalidade regional 2007-2013 e Regulamento geral de isenção por categoria de 2008 ([51]).

(112) Não obstante, tal como indicado nos considerandos 60 a 62, o auxílio concedido através dos Acordos sobre Solos e Habitações foi outorgado de forma ilegal em 15 de dezembro de 2006 (ou seja, antes de ser notificado à Comissão), pelo que a sua compatibilidade tem de ser avaliada à luz das disposições em matéria de auxílios estatais em vigor aquando da sua concessão.

(113) Tendo em conta esta perspetiva temporal, a compatibilidade do auxílio concedido nos termos dos Acordos sobre Solos e Habitações não pode ser apreciada com base nas disposições especiais vigentes relacionadas com a crise, que foram adotadas e entraram em vigor posteriormente.

(114) Por outro lado, segundo a Diputación, em 15 de dezembro de 2006, a Habidite e o Grupo Afer não preenchiam os requisitos para serem consideradas empresas em dificuldade nos termos dos n.os 9, 10 e 11 das Orientações E&R de 2004. Consequentemente, não eram elegíveis para os auxílios de emergência ou reestruturação aquando da celebração dos Acordos sobre Solos e Habitações.

([48]) Ver os processos apensos T-116/01 e T-118/01 *P&O European Ferries (Vizkaya) S.A.* e *Diputación Foral de Vizkaya / Comissão*, Colet. 2003, p. II-2957, nomeadamente os n.os 109-139. A sentença foi confirmada relativamente a esta parte da apreciação pelo acórdão do TJUE de 1 de janeiro de 2006 sobre o recurso de cassação.

([49]) Quadro comunitário temporário relativo às medidas de auxílio estatal destinadas a apoiar o acesso ao financiamento durante a atual crise financeira e económica (JO C 83 de 7.4.2009, p. 1).

([50]) JO C 54 de 4.3.2006, p. 13.

([51]) Regulamento (CE) n.º 800/2008 da Comissão, de 6 de agosto de 2008, que declara certas categorias de auxílios compatíveis com o mercado comum, em aplicação dos artigos 87.º e 88.º do Tratado, (JO L 214 de 9.8.2008, p. 3).

(115) Os Acordos sobre Solos e Habitações foram celebrados em 15 de dezembro de 2006 com o fito de apoiar um projeto de investimento em Alonsotegi, localidade situada na *comarca* da Grande Bilbau que, naquele momento, era uma zona assistida ao abrigo do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do Tratado ([52]). Logo, deve examinar-se se o auxílio concedido nos termos dos acordos sobre solos e habitações pode ter sido compatível com o Tratado em virtude das disposições aplicáveis aos auxílios regionais em 15 de dezembro de 2006, a saber: as Orientações relativas aos auxílios estatais com finalidade regional de 1998 ([53]) (doravante «as OAR de 1998») e o Enquadramento multissetorial dos auxílios com finalidade regional para grandes projetos de investimento de 2002 ([54]) (doravante «Enquadramento multissetorial de 2002»), no contexto do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do Tratado.

Compatibilidade do Acordo sobre Solos com as OAR de 1998 e o Enquadramento multissetorial de 2002

(116) Para serem considerados compatíveis com o mercado interno, os auxílios regionais ao investimento devem respeitar uma série de critérios de compatibilidade normalizados que, aquando da conclusão do Acordo sobre Solos, em 15 de dezembro de 2006, estavam estabelecidos nas OAR de 1998. Os auxílios deviam, em especial, ser capazes de contribuir para o desenvolvimento regional e de apoiar um projeto de investimento inicial cuja execução só tivesse começado depois de o beneficiário do auxílio ter apresentado o respetivo pedido (efeito incentivador), o projeto de investimento devia ter sido financiado pelo menos até 25 % pelo beneficiário, que se devia manter na região assistida em que se encontrava durante cinco anos, no mínimo. Além disso, as despesas elegíveis a tomar em consideração para a concessão do auxílio deviam limitar-se a determinados custos elegíveis e o auxílio não devia ser cumulado com outros auxílios de forma a exceder o limite máximo de auxílio regional aplicável.

(117) Nos termos do ponto 2 das OAR de 1998, o auxílio regional *ad hoc* concedido a uma única empresa ou que beneficie um único setor de atividade não será, regra geral, considerado compatível com o Tratado, já que, em princípio, os seus efeitos de distorção irão exceder os efeitos positivos no desenvolvimento regional. Ademais, os auxílios *ad hoc* a empresas em dificuldade estavam proibidos.

(118) O auxílio concedido à Habidite nos termos do Acordo sobre Solos não foi notificado pelas autoridades espanholas no âmbito de um regime de auxílios regionais autorizado. Pelo contrário, este auxílio preenche bem melhor os requisitos para ser considerado uma medida *ad hoc* que só beneficia a Habidite e o Grupo Afer e, implicitamente, o setor da construção.

(119) No entanto, ao abrigo do mesmo ponto 2 das OAR de 1998, este auxílio *ad hoc* que beneficia um setor único e uma só empresa pode, a título excecional, ser declarado compatível com o Tratado, se for possível demonstrar que presta uma contribuição significativa para o desenvolvimento regional, superior aos seus efeitos de distorção do comércio no interior da União e da concorrência. Ainda que as autoridades espanholas não tenham apresentado argumentos a este respeito, a Comissão analisará, por iniciativa própria e com base nos dados de que dispõe, se no caso do auxílio concedido através do Acordo sobre Solos, estão reunidas as condições para se aplicar esta exceção.

(120) O Acordo sobre Solos destinava-se claramente a apoiar um novo projeto de investimento, ou seja, a nova fábrica Habidite de Alonsotegi. Nessa ocasião, calculou-se que o projeto criaria 1 100 novos postos de trabalho diretos numa região assistida e, muito provavelmente, um número significativo de empregos indiretos. Convém também acrescentar que, nos termos do Acordo paralelo sobre Habitações, o novo projeto de investimento teria contribuído também para a realização dos objetivos de política regional, a saber, a construção de habitações sociais para os cidadãos menos favorecidos da província da Biscaia. Acresce que nem a Habidite nem o Grupo Afer reuniam as condições para ser consideradas empresas em dificuldade na aceção dos pontos 9, 10 e 11 das Orientações E&R aquando da assinatura dos acordos sobre solos e habitações (ver considerando 19). Consequentemente, a Comissão é levada a concluir que, no caso do Acordo sobre Solos, estão reunidas as condições para a aplicação da exceção prevista no último parágrafo do ponto 2 das OAR de 1998.

(121) Ao abrigo do ponto 4.4. das OAR de 1998, o conceito de auxílio regional só abarca os auxílios ao investimento inicial, definido como um investimento em capital fixo para a criação de um novo estabelecimento, a extensão de um estabelecimento existente ou o arranque de uma atividade que implique uma alteração fundamental do produto ou do processo de produção de um estabelecimento existente. O auxílio concedido nos termos do Acordo sobre Solos corresponde a esta definição, uma vez que foi concedido para apoiar o estabelecimento de um novo projeto de investimento em Alonsotegi.

(122) Ao abrigo do ponto 4.5 das OAR de 1998, os auxílios ao investimento inicial devem ser destinados a cobrir exclusivamente as despesas elegíveis e, consequentemente, o custo máximo do auxílio regional é definido como uma percentagem das despesas de investimento elegíveis. Ao abrigo dos pontos 4.5 e 4.6 das OAR de 1998, a categoria «despesas elegíveis» no âmbito de um novo projeto de investimento compreende terrenos, edifícios e equipamentos, podendo igualmente incluir certas categorias de investimentos incorpóreos (patentes, licenças e conhecimentos técnicos), na condição de não excederem 25 % da base-tipo para as grandes empresas.

([52]) Ver Decisão da Comissão de 17.5.2000 no processo do auxílio estatal N 773/99 - Espanha – Mapa de auxílios regionais para o período 2000-2006; texto disponível em http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([53]) JO C 74 de 10.3.1998, p. 9.
([54]) JO C 70 de 19.3.2002, p. 8.

(123) Por conseguinte, há que determinar em primeiro lugar as despesas elegíveis do projeto Habidite em Alonsotegi, a 15 de dezembro de 2006.

(124) Dado que o auxílio incluído no Acordo sobre Solos não foi concedido com base num pedido de auxílio anterior, o beneficiário não facultou nessa ocasião a informação pertinente para a identificação das despesas elegíveis num novo projeto de investimento em processos de auxílios regionais. A informação de que a Diputación dispunha a propósito das despesas elegíveis foi indicada no considerando 12 como segue:

Solos	4,8 milhões de euros
Construção industrial	22,5 milhões de euros
Urbanização	4,00 milhões de euros
Instalações	24,0 milhões de euros
Total	**55,34 milhões de euros**

(125) As categorias de despesas aqui indicadas podem ser consideradas «despesas elegíveis» ao abrigo do ponto 4.5. das OAR de 1998. Ademais, como o auxílio proporcionado pelo Acordo sobre Solos está diretamente relacionado com a aquisição e adaptação para uso industrial dos terrenos destinados ao novo projeto de investimento, preenche também este requisito decorrente do disposto no ponto 4.5 das OAR de 1998.

(126) Nos termos do ponto 4.10 das OAR de 1998, os auxílios ao investimento inicial devem estar subordinados à manutenção do investimento em causa por um período mínimo de cinco anos. Ainda que esta condição não tenha sido imposta especificamente à Habidite no contexto do Acordo sobre Solos, convém porém assinalar que, no contexto do acordo paralelo sobre auxílios de formação (ver considerando 39), também celebrado em 15 de dezembro de 2006 relativamente ao mesmo projeto de investimento, a Habidite se tinha comprometido a manter 1 100 postos de trabalho durante um período de cinco anos, no mínimo. A Comissão é levada a concluir, por conseguinte, que também está cumprido o disposto no ponto 4.10 das OAR de 1998.

(127) Não dispondo de informação sobre os custos salariais estimados dos 1 100 empregados da fábrica Habidite de Alonsotegi, a Comissão não pode proceder a uma avaliação séria da possível compatibilidade dos auxílios concedidos nos termos do Acordo sobre Solos com os pontos 4.11 a 4.17 das OAR de 1998 em matéria de criação de emprego. Não obstante, como o auxílio incluído no Acordo sobre Solos estava vinculado à compra dos terrenos, que é uma despesa elegível, não é necessário proceder a uma apreciação na aceção dos pontos 4.11 a 4.17 das OAR 1998.

(128) Antes da assinatura do Acordo sobre Solos, o projeto de investimento da Habidite não tinha recebido nenhum outro auxílio de investimento que fosse necessário ter em conta para avaliar os efeitos cumulativos nos termos do ponto 4.18 das OAR de 1998.

(129) O ponto 4.2 das OAR de 1998 estabelece que os regimes de auxílios devem prever que o pedido do auxílio seja apresentado antes do início da execução dos projetos. Esta disposição visa garantir que o auxílio regional só é concedido se tiver um efeito incentivador verificável: caso a execução de num projeto determinado tivesse tido início antes do pedido de auxílio, o auxílio regional concedido posteriormente não teria evidentemente efeitos incentivadores, o que significa que o projeto teria provavelmente sido executado mesmo sem auxílio.

(130) A este respeito, convém assinalar, em primeiro lugar, que o Acordo sobre Solos era uma medida *ad hoc* e não um auxílio concedido no âmbito de um regime autorizado. Não obstante, o efeito incentivador é um critério geral de compatibilidade nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do Tratado, cujo cumprimento tem de ser verificar em qualquer caso. Apesar de a Diputación não ter alegado a existência de efeitos incentivadores em relação a esta medida, a Comissão deve, não obstante, examinar por iniciativa própria o cumprimento desta condição essencial de compatibilidade.

(131) A Comissão é levada a considerar que a condição do efeito incentivador está preenchida no caso do auxílio incluído no Acordo sobre Solos pelas razões seguintes. Em primeiro lugar, ainda que o auxílio não tenha sido notificado antes da data em que foi concedido (15 de dezembro de 2006), as obras relacionadas com o projeto não tinham começado antes da sua concessão. Segundo a informação facultada pela Diputación, a compra dos terrenos necessários ao projeto, que pode ser considerada o início da execução deste projeto de investimento, só começou em maio de 2007, ou seja, depois da assinatura do Acordo sobre Solos, que teve lugar em 15 de dezembro de 2006. Em segundo lugar, o acto de o projeto Habidite não ter sido executado depois da suspensão dos acordos sobre solos e habitações pode ser entendido como uma demonstração de que o auxílio tinha efeitos incentivadores: na falta de auxílio, o projeto não foi executado.

(132) O ponto 4.2 das OAR de 1998 exigia também que o próprio beneficiário do auxílio trouxesse ao projeto uma contribuição financeira isenta de auxílios de, pelo menos, 25 % das despesas elegíveis. É evidente que esta condição também se verifica no caso do auxílio incluído no Acordo sobre Solos. As despesas elegíveis declaradas

pela Diputación para este projeto ascendiam a 55 milhões de euros, pelo que a Habidite deveria ter financiado através de recursos próprios 25 % desta quantia, pelo menos, o que corresponde a, no mínimo, 13,75 milhões de euros. A Comissão é levada a considerar que o elemento de auxílio do Acordo sobre Solos, tal como descrito no considerando 109, não poderia ir além de 75 % das despesas elegíveis, ou seja, 41,25 milhões de euros, nem sequer na hipótese de um aumento considerável do custo total do auxílio ao admitir-se que este consistia em 28,2 milhões de euros de custos efetivos de adaptação dos terrenos para uso industrial, mais 0,98 milhões de euros (ou seja, 13,41 % de um total de 7,3 milhões de euros de despesas com a aquisição dos terrenos, segundo os cálculos da Diputación).

(133) Tendo em conta as observações formuladas nos considerandos 116 a 132, a Comissão é levada a concluir que o auxílio incluído no Acordo sobre Solos preenchia as condições de compatibilidade das OAR de 1998.

(134) A informação sobre os custos de investimento elegíveis referida nos considerandos 12 e 124 mostra também que o projeto de investimento da Habidite reunia em dezembro de 2006 as condições para ser considerado um grande projeto de investimento nos termos do Enquadramento Multissetorial de 2002, já que os custos elegíveis totais para este projeto ultrapassavam os 50 milhões de euros. Assim, a compatibilidade do auxílio incluído no Acordo sobre Solos deve também ser examinada na perspetiva da sua conformidade com as condições do Enquadramento Multissetorial de 2002.

(135) A intensidade máxima de auxílio aplicável na *comarca* da Grande Bilbau em dezembro de 2006, expressa em ESL, era de 20 %. Nos termos do disposto no ponto 21 do Enquadramento Multissetorial de 2002, e tendo em conta as referidas despesas elegíveis para o projeto Habidite a partir de 2006, tal como indicado no considerando 12, a intensidade máxima de auxílio admissível para este projeto deveria ter sido reduzida da seguinte forma:

Despesas elegíveis	Limite máximo de auxílio ajustado
Até 50 milhões de euros	10 milhões de euros (20 % - limite máximo regional - de 50 milhões de euros)
Entre 50 e 100 milhões de euros	0,5 milhões de euros (10 % - metade do limite máximo regional - de 5 milhões de euros)
Parte que excede 100 milhões de euros	—
Total	10,5 milhões de euros

(136) Daí se deduz que o auxílio incluído no Acordo sobre Solos só teria sido compatível até ao montante total de 10,5 milhões de euros, e incompatível relativamente ao eventual excedente. Tal como indicado nos considerandos 78 a 82 e 109, o montante do auxílio incluído no Acordo sobre Solos não pode ser quantificado com exatidão dada a controvérsia sobre os custos efetivos que a Bizkailur deveria ter suportado pela execução das suas obrigações contratuais de aquisição e adaptação para uso industrial dos terrenos destinados ao estabelecimento da fábrica da Habidite em Alonsotegi, litígio sobre o qual a Comissão não está em medida de adotar uma posição final informada.

(137) A primeira componente do auxílio teria representado 13,21 % dos custos efetivos assumidos pela Bizkailur devido à compra dos terrenos. A Diputación alega que estes custos efetivos teriam ascendido a um total de 7,3 milhões de euros, mas a Habidite considera que esta estimativa é excessiva. Também se observa que, segundo a informação transmitida pela própria Diputación (ver considerando 12), os custos da compra dos terrenos foram estimados, num dado momento, em 4,8 milhões de euros. Por último, os custos estimados em novembro de 2008 relativos à compra dos terrenos, tal como se indica no plano de negócios da Habidite apresentado no seu pedido de auxílio regional de 2008, ascenderam a 5,5 milhões de euros.

(138) Quanto ao segundo elemento do auxílio, ou seja, a totalidade dos custos efetivos assumidos pela Bizkailur, relativos à adaptação para uso industrial dos terrenos em causa, em março de 2009 a Diputación calculou um custo de 28,5 milhões de euros, ainda que tenha também informado que, a dada altura, se estimou que estes custos corresponderiam apenas a 4,04 milhões de euros (ver considerando 12).

(139) À guisa de conclusão, a informação disponível não permite excluir com total certeza que o auxílio incluído no Acordo sobre Solos não teria excedido o montante de 10,5 milhões de euros permitido para este projeto.

(140) O ponto 24 do Enquadramento Multissetorial de 2002 estabelece condições adicionais de compatibilidade para as medidas relativamente às quais o montante do auxílio proposto ultrapasse o auxílio máximo permitido para um investimento de 100 milhões de euros na mesma região assistida. No caso vertente, com base no ponto 21 do Enquadramento Multissetorial de 2002, em dezembro de 2006 o auxílio máximo admissível para um investimento de 100 milhões de euros na *comarca* da Grande Bilbau era 15 milhões de euros (composto de 10 milhões de euros, que representam 20 % dos primeiros 50 milhões de euros, mais 5 milhões de euros, ou seja, 10 % dos 50 milhões de euros seguintes).

(141) Como já se explicou nos considerandos 78 a 82, a informação disponível não permite quantificar com precisão o custo total do auxílio incluído no Acordo sobre Solos. No entanto, a Comissão não pode excluir que o custo do auxílio pudesse ter excedido o limite máximo de 15 milhões de euros. Nestas circunstâncias, a Comissão verificou se, no caso do Acordo sobre Solos, estavam preenchidas duas condições adicionais para a aprovação do referido auxílio.

(142) A primeira condição é que o beneficiário do auxílio não deveria ter excedido 25 % das vendas do produto em causa antes ou depois do investimento. A segunda é que a capacidade de produção criada pelo projeto de investimento não deveria exceder 5 % do mercado em questão. Nos termos do ponto 24 do Enquadramento Multissetorial de 2002, compete aos Estados-Membros provar que estas condições estão preenchidas. No caso vertente, as autoridades espanholas não facultaram informação que permita à Comissão verificar se alguma destas duas condições adicionais se encontrava preenchida.

(143) No entanto, com base nas estimativas dos preços de mercado comunicadas pela Habidite em novembro de 2008 com vista à obtenção do auxílio regional de 2008 (ver considerando 87), a empresa calculou que sua quota no mercado geral espanhol da construção de habitações (incluindo o mercado livre e o segmento da habitação social) foi de [0,1-1,0] % em 2011, ou seja, adicionando a nova capacidade de produção gerada por este projeto de investimento, que iria aumentar [0,5-1,5] % a partir de 2012. Considerando apenas o mercado basco, a quota da Habidite em 2011 no segmento do mercado livre no setor da construção teria sido [0,1-1,0], com tendência para aumentar até [2,0-3,0] % a partir de 2014.

(144) À luz destas estimativas, que não foram contestadas por nenhuma outra informação em poder da Comissão, pode supor-se que a Habidite não teria excedido os limites da quota de mercado e da capacidade fixados no ponto 24 do Enquadramento Multissetorial de 2002 em dezembro de 2006 com respeito ao investimento subvencionado pelo Acordo sobre Solos.

(145) Em conclusão, a parte do auxílio incluído no Acordo sobre Solos que não excede o ontante máximo autorizado de 10,5 milhões de euros também teria preenchido as condições de compatibilidade do Enquadramento Multissetorial de 2002. O montante do auxílio que pudesse exceder este limite máximo não teria sido compatível com o Tratado, ao não preencher as condições de compatibilidade das OAR de 1998 nem o Enquadramento Multissetorial de 2002.

(146) Dado que o auxílio não foi desembolsado, não sendo necessário recuperá-lo, estas conclusões sobre a compatibilidade do auxílio incluído no Acordo sobre Solos são suficientes para efeitos da presente decisão.

(147) A Comissão chama a atenção das autoridades espanholas competentes para o facto de que o auxílio incluído no Acordo sobre Solos deve ser tido em conta para examinar o cumprimento das disposições de cumulação relativas aos auxílios regionais de 2008 concedidas pelo Governo Basco ao mesmo projeto. Isto é tanto mais necessário se consideramos que tanto o auxílio incluído no Acordo sobre Solos como o auxílio regional de 2008 cobria as despesas elegíveis relacionadas com a aquisição e adaptação dos mesmos terrenos. Mais uma vez se sublinha que as obras deste projeto de investimento começaram em maio de 2007, ao passo que o pedido de auxílio regional de 2008 foi apresentado em 2008.

Compatibilidade do auxílio incluído no Acordo sobre Habitações com o disposto nas OAR de 1998 e no Enquadramento Multissetorial de 2002

(148) Tal como indicado nos considerandos 93 a 107, o auxílio incluído no Acordo sobre Habitações reduz os riscos intrínsecos a um investimento inicial ao garantir a venda de uma parte importante da produção inicial da nova fábrica, conferindo também uma vantagem à Habidite face a outros concorrentes pelo facto de se garantir sem concurso público um contrato relativo à entrega às autoridades públicas de 1 500 habitações destinadas à venda em regime semiprotegido. O auxílio incluído no Acordo sobre Habitações foi definido como o benefício que a Habidite teria obtido através da compra das 1 500 habitações pela Diputación e pela Bizkailur, a saber, a diferença entre o preço a que esta última teria vendido as habitações e os custos próprios assumidos pela Habidite para a fabricação das mesmas.

(149) De acordo com as OAR de 1998, os auxílios regionais estão vinculados aos custos elegíveis. Conquanto o ponto 4.2 das OAR de 1998 não limite as formas de concessão do auxílio, o ponto 4.5 e todo o teor das OAR deixam claro que os auxílios ao investimento devem ser destinados aos custos de investimento elegíveis. Em conformidade com o ponto 4.5 das OAR de 1998, só os custos de aquisição de ativos tais como terrenos, edifícios e instalações/máquinas poderão ser tidos em conta para efeitos da concessão de auxílios regionais. Nos termos do ponto 4.6 das OAR de 1998, os auxílios regionais também podem subvencionar outros custos, por exemplo, aquisição de patentes, licenças e conhecimentos técnicos.

(150) Não obstante, tendo em conta a sua natureza, o auxílio concedido através do Acordo sobre Habitações não se destina às referidas despesas elegíveis, mas sim a reduzir as despesas de funcionamento atuais do beneficiário. Nos termos do ponto 4.15 das OAR de 1998, os auxílios ao funcionamento são, em princípio, proibidos, podendo ser

concedidos, a título excecional nas regiões assistidas nos termos do artigo 107.º, alínea a), do Tratado. No entanto, o projeto Habidite ia ser levado a cabo numa região assistida nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do Tratado, e não nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea a).

(151) Por conseguinte, a Comissão é levada a concluir que o auxílio incluído no Acordo sobre Habitações constituía um auxílio ao funcionamento que, nos termos do ponto 4.15 das OAR de 1998, não teria sido compatível com o Tratado.

VIII. **CONCLUSÃO**

(152) Tendo em conta as observações formuladas nos considerandos 63 a 151, e sem prejuízo de qualquer conclusão adicional a propósito da compatibilidade com a legislação em matéria de contratação pública da União, a Comissão é levada a concluir que os acordos sobre solos e habitações constituem auxílios estatais nos termos do 107.º, n.º 1, do Tratado.

(153) No caso do Acordo sobre Solos, o auxílio consiste em duas componentes:

a) Os juros não cobrados sobre um empréstimo equivalente ao total dos custos assumidos pela Bizkailur relativos à aquisição dos solos para o projeto Habidite, que teria sido concedido sem juros por um período de sete anos, com um período de carência de quatro anos. Estes juros não cobrados correspondem a um ESL de 13,41 % dos custos de aquisição dos terrenos assumidos pela Bizkailur com base na Segunda Parte, artigo 1.º, alínea ii, do Acordo sobre Solos.

b) Os custos totais assumidos pela Bizkailur relativos à adaptação para uso industrial da parcela de solo com uma superfície total mínima de 101 403 m^2, nos termos da Segunda Parte, artigo 1.º. alínea iii, do Acordo sobre Solos.

(154) No caso do Acordo sobre Habitações, o elemento de auxílio consiste no benefício que a Habidite e o Grupo Afer teriam obtido através da venda das 1 500 habitações encomendadas pela Diputación e pela Bizkailur, ou seja, a diferença entre o preço a que esta última teria vendido as habitações com base no disposto no Acordo sobre Habitações e os custos de construção suportados pela Habidite.

(155) A informação disponível não permite quantificar com exatidão os montantes do auxílio incluídos nos acordos sobre solos e habitações. No entanto, a quantificação do auxílio não é necessária para efeitos da presente decisão, já que o auxílio não foi desembolsado, não sendo, pois, necessário recuperá-lo.

(156) A Comissão sublinha que os acordos sobre solos e habitações incluem auxílios ilegais. O auxílio incluído em ambos os acordos foi concedido em 15 de dezembro de 2006, em infração das obrigações de notificação prévia estabelecidas no Tratado. À luz da jurisprudência *CELF/SIDE* ([55]), a notificação posterior dos dois acordos e a conclusão de compatibilidade parcial do auxílio incluído no Acordo sobre Solos até ao montante autorizado de 10,5 milhões de euros não eliminam o caráter ilegal do auxílio. A Comissão exige às autoridades espanholas que tirem todas as consequências jurídicas necessárias do caráter ilegal do auxílio incluído nos acordos sobre solos e habitações.

(157) O auxílio concedido através do Acordo sobre Solos é compatível com o Tratado nos termos das OAR de 1998 e do Enquadramento Multissetorial de 2002 até ao montante autorizado de 10,5 milhões de euros. A parte do auxílio concedido ao abrigo do Acordo sobre Solos que pudesse exceder este montante autorizado é incompatível com o Tratado.

(158) O auxílio concedido através do Acordo sobre Habitações constitui um auxílio ao funcionamento, que é incompatível com o Tratado na sua totalidade nos termos do ponto 4.15 das OAR de 1998.

(159) As conclusões da presente decisão sobre a existência de auxílio no Acordo sobre Solos são relevantes para os auxílios com finalidade regional concedidos em 2008 ao mesmo projeto de investimento pelo Governo Basco. A Comissão constata que as obras relativas a este projeto de investimento começaram em maio de 2007, ou seja, antes do pedido de auxílio regional de 2008.

(160) Os beneficiários do auxílio concedido através dos acordos sobre solos e habitações são a *Habidite Technologies País Basco S.A.* e o *Grupo Afer,* ambos partes contratantes dos acordos sobre solos e habitações, que estão abrangidos pelo disposto no artigo 3.º, n.ºs 2 e 3, do anexo da Recomendação da Comissão, de 6 de maio de 2003, relativa à definição de micro, pequenas e médias empresas ([56]).

ADOTOU A PRESENTE DECISÃO:

Artigo 1.º

Os dois acordos notificados pelo Reino de Espanha em 15 de abril de 2009, celebrados em 15 de dezembro de 2006 entre a *Diputación Foral de Bizkaia* e a *Bizkailur S.A.*, por um lado, e a *Habidite Technologies País Vasco S.A.* e o *Grupo Afer,* por outro lado, incluem auxílios estatais nos termos do artigo 107.º, n.º 1, do Tratado.

([55]) Ver nota de rodapé 2.
([56]) JO L 124 de 20.5.2003, p. 36

Artigo 2.º

O auxílio incluído nos acordos notificados é ilegal, uma vez que foi concedido em infração das obrigações de notificação prévia previstas no artigo 108.º, n.º 3, do Tratado.

Artigo 3.º

O auxílio incluído no Acordo sobre Solos consiste em:

a) Juros não cobrados pela Diputación e pela Bizkailur sobre um empréstimo equivalente ao total dos custos da aquisição do solo, que será reembolsado após um período de carência de quatro anos em quatro prestações iguais de 25 % cada uma, sem juros. O ESL de um empréstimo sem juros como este teria sido de 13,41 % dos custos efetivos assumidos pela Bizkailur com vista à aquisição do solo destinado a este projeto em virtude da Segunda Parte, artigo 1.º, alínea ii, do Acordo sobre Solos.

b) Custos totais efetivos suportados pela Bizkailur a título da adaptação para uso industrial dos terrenos a adquirir para este projeto, com uma superfície total mínima de 101 430 m^2, em virtude da Segunda Parte, artigo 1.º, alínea iii) do Acordo sobre Solos.

Artigo 4.º

O auxílio incluído no Acordo sobre Habitações consiste no benefício que a Habidite e o Grupo Afer teriam obtido com a venda das 1 500 habitações encomendadas pela *Diputación Foral de Bizkaia* e pela *Bizkailur S.A.* em aplicação do referido acordo. Este benefício consiste na diferença entre o preço obtido pela Habidite da Bizkailur, nos termos do artigo A, alínea e), deste acordo, e os custos próprios da Habidite relativos à construção das 1 500 habitações.

Artigo 5.º

O auxílio incluído no Acordo sobre Solos é compatível com o Tratado, em virtude das Orientações relativas aos auxílios estatais com finalidade regional de 1998 e do Enquadramento multissetorial dos auxílios com finalidade regional para grandes projetos de investimento de 2002 até um montante permitido de 10,5 milhões de euros. O auxílio que exceda este limite máximo é incompatível com o Tratado.

Artigo 6.º

O auxílio incluído no Acordo sobre Habitações é incompatível com o Tratado, nos termos do ponto 4.15 das Orientações relativas aos auxílios estatais com finalidade regional de 1998, por constituir um auxílio ao funcionamento.

Artigo 7.º

O Reino de Espanha é o destinatário da presente decisão.

Feito em Bruxelas, em 27 de junho de 2012.

Pela Comissão

Joaquín ALMUNIA

Vice-presidente