DECIZIA COMISIEI

din 27 iunie 2012

privind ajutorul de stat SA.28356 (C 37/09, ex N 226/09) – Habidite Alonsotegi

[notificat cu numărul C(2012) 4194]

(Numai versiunea în limba spaniolă este autentică)

(Text cu relevanță pentru SEE)

(2013/198/UE)

COMISIA EUROPEANĂ,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, în special articolul 108 alineatul (2) primul paragraf ([1]),

având în vedere Acordul privind Spațiul Economic European, în special articolul 62 alineatul (1) litera (a),

având în vedere decizia prin care Comisia a dispus inițierea procedurii prevăzute la articolul 108 alineatul (2) din tratat cu privire la ajutorul de stat C 37/09 (ex N 226/09) ([2]),

după ce părțile interesate au fost invitate să își prezinte observațiile în conformitate cu dispozițiile menționate mai sus și având în vedere observațiile acestora,

întrucât:

I. PROCEDURĂ

(1) La 15 aprilie 2009, autoritățile spaniole au notificat, în scopul siguranței juridice, două contracte încheiate la 15 decembrie 2006 între BIZKAILUR S.A. (numită în continuare „BIZKAILUR") și Diputación Foral de Bizkaia (numită în continuare „Diputación"), pe de o parte, și întreprinderile private Habidite Technologies País Vasco S.A. (numită în continuare „Habidite"), Grupo Empresarial AFER S.L. (numită în continuare „grupul AFER") și grupul Habidite, de cealaltă parte.

(2) La 2 decembrie 2009, Comisia a inițiat o procedură oficială de investigare, în temeiul articolului 108 alineatul (2) din tratat, cu privire la contractele notificate (numită în continuare „decizia de inițiere a procedurii de investigare") ([3]). Decizia de inițiere a fost publicată în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* la 12 martie 2010 ([4]).

(3) Autoritățile spaniole nu au prezentat observații cu privire la decizia de inițiere a procedurii de investigare. Habidite și-a prezentat observațiile cu privire la decizie în scrisoarea din 9 aprilie 2010. Observațiile au fost comunicate autorităților spaniole prin scrisoarea din 15 aprilie 2010; acestea au răspuns prin scrisoarea din 12 mai 2010. Nicio altă parte terță nu a mai prezentat observații cu privire la decizia de inițiere a procedurii de investigare.

(4) La 6 septembrie 2010, Habidite a solicitat, în temeiul Regulamentului (CE) nr. 1049/2001 ([5]), să i se acorde accesul la documentele din dosar care proveneau de la autoritățile spaniole. Comisia a consultat autoritățile spaniole cu privire la solicitare la 10 septembrie 2010. Acestea din urmă au răspuns la 13 septembrie că nu se opun acordării accesului la documentele solicitate pentru întreprinderea Habidite, căreia i-au fost transmise documentele solicitate la 7 octombrie 2010.

(5) Comisia a solicitat informații suplimentare din partea autorităților spaniole prin scrisoarea din 28 iunie 2010, la care autoritățile spaniole au răspuns la 26 iulie 2010, precum și prin scrisoarea din 8 decembrie 2010, la care autoritățile spaniole au răspuns la 14 ianuarie 2011.

(6) Habidite a prezentat noi observații și informații prin scrisoarea din 27 iulie 2010, la care autoritățile spaniole au răspuns la 3 noiembrie 2011, prin scrisoarea din 6 aprilie 2011 (înregistrată ca primită la 13 aprilie 2011), la care autoritățile spaniole au răspuns la data de 30 mai 2011 (scrisoare înregistrată ca primită la 6 iunie 2011), precum și prin scrisoarea din 7 iulie 2011. Serviciile Comisiei s-au reunit la 3 februarie 2011, la Bruxelles, cu reprezentații Habidite, la cererea acesteia din urmă.

([1]) Cu aplicabilitate de la 1 decembrie 2009, articolele 87 și 88 din Tratatul CE au devenit articolele 107 și, respectiv, 108 din TFUE. Cele două seturi de dispoziții sunt identice, în esență. În sensul prezentei decizii, trimiterile la articolele 107 și 108 din TFUE trebuie înțelese ca trimiteri la articolele 87 și, respectiv, 88 din Tratatul CE.

([2]) Decizia C(2009) 9310 final a Comisiei din 2 decembrie 2009 (JO C 61, 12.3.2010, p. 6).

([3]) A se vedea nota de subsol 2 de mai sus.

([4]) A se vedea nota de subsol 2 de mai sus.

([5]) Regulamentul (CE) nr. 1049/2001 al Parlamentului European și al Consiliului din 30 mai 2001 privind accesul public la documentele Parlamentului European, ale Consiliului și ale Comisiei (JO L 145, 31.5.2001, p. 43).

II. **CONTEXT**

Părțile contractante

(7) Cele două contracte care fac obiectul prezentei decizii au fost încheiate la 15 decembrie 2006 între BIZKAILUR și Diputación, pe de o parte, și Habidite, grupul AFER și grupul Habidite, de cealaltă parte.

(8) BIZKAILUR este o întreprindere deținută integral de Diputación, care are ca obiect social achiziționarea și adaptarea de terenuri pentru promovarea proiectelor industriale și de construire a unor locuințe sociale în provincia Bizkaia. În iunie 2010, BIZKAILUR a fuzionat cu alte întreprinderi de stat având același domeniu de activitate, formând actuala întreprindere AZPIEGITURAK S.A.U., care este, de asemenea, deținută integral de către Diputación și desfășoară activități similare ([6]).

(9) Habidite, alături de alte întreprinderi conexe din grupul Habidite, face parte din grupul privat AFER, cu sediul în Ortuella, Bizkaia ([7]). La data notificării, grupul AFER cuprindea 13 întreprinderi ([8]) care își desfășurau activitatea în sectorul de construcții și alte sectoare conexe. La acea vreme, toate întreprinderile din grupul AFER erau deținute majoritar și controlate de către […] (*). Potrivit Diputación și Habidite, nici Habidite, nici grupul AFER nu constituiau întreprinderi aflate în dificultate în sensul punctelor 9, 10 și 11 din Liniile directoare privind ajutorul de stat pentru salvarea și restructurarea întreprinderilor aflate în dificultate ([9]) (numite în continuare „Liniile directoare privind salvarea și restructurarea") la data încheierii celor două contracte notificate.

Proiectul Habidite

(10) Contractele notificate au fost încheiate pentru a susține un nou proiect de investiții care urma să fie realizat de Habidite: înființarea unei fabrici pentru producerea modulelor de construcție (numită în continuare „fabrica Habidite") la Alonsotegi, un sat din regiunea administrativă (*comarca*) Gran Bilbao. La data încheierii contractelor notificate, *comarca* Gran Bilbao era considerată zonă asistată în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din tratat ([10]). Fabrica Habidite urma să creeze 1 100 de noi locuri de muncă în zona asistată.

(11) Noua fabrică urma să producă „module Habidite", mai precis module de construcție prefabricate utilizate pentru asamblarea directă a locuințelor/clădirilor. Modulele Habidite urmau să fie produse cu ajutorul unei tehnologii de asamblare similare cu cea utilizată în industria de fabricare a automobilelor, fiind apoi transportate și asamblate direct în locația de destinație. Produsul era considerat inovator nu numai din perspectiva tehnologiei de producție unice utilizate, ci și datorită economiei de timp și de resurse în asamblarea produsului final (clădiri și locuințe), precum și datorită utilizării de materiale eficiente din punct de vedere energetic. Întreprinderea solicitase mai multe brevete pentru acest produs ([11]).

(12) Potrivit informațiilor oferite de Diputación, la data semnării celor două contracte notificate, costurile proiectului de investiții de la Alonsotegi erau estimate la 55 de milioane EUR, după cum urmează:

Teren	4,8 milioane EUR
Clădiri pentru uz industrial	22,5 milioane EUR
Adaptarea terenului (*urbanización*)	4,04 milioane EUR
Instalații	24,0 milioane EUR
Total	**55,34 milioane EUR**

(13) Producția anuală a fabricii Habidite care urma să fie construită era estimată la 3 500 de locuințe în primii ani de funcționare și la 4 500 de locuințe după atingerea capacității maxime de producție.

Cadrul juridic al locuințelor sociale în *País Vasco*

(14) Pentru a înțelege contextul în care contractele notificate au fost încheiate la 15 decembrie 2006, este necesară o scurtă prezentare a cadrului juridic privind livrarea de locuințe sociale în *País Vasco* (numită în continuare „Țara Bascilor").

([6]) http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.
([7]) A se vedea http://www.grupoafer.com.
([8]) Fără nou creata Habidite Technologies Alonsotegi S.A., pentru înființarea căreia au fost încheiate contractele notificate.
(*) Informații confidențiale.
([9]) JO C 244, 1.10.2004, p. 2.
([10]) A se vedea Decizia Comisiei din 17.5.2000 privind ajutorul de stat N 773/99 acordat de Spania, de aprobare a hărții ajutoarelor de stat regionale pentru Spania pentru perioada 2000-2006. Decizia poate fi consultată la adresa http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([11]) Conform planului de afaceri al Habidite, disponibil la data încheierii contractelor notificate (nedatat), pentru produsul respectiv s-au solicitat în total 56 de brevete. Părțile nu au precizat dacă brevetele solicitate au fost acordate. Informații suplimentare privind caracteristicile modulelor de construcție Habidite sunt disponibile pe site-ul internet al Habidite, http://www.habidite.com/descripcion.html.

(15) Prețurile medii ale proprietăților imobiliare din această comunitate autonomă (*comunidad autónoma*) erau mai mari decât în restul Spaniei înainte de începutul crizei, în 2008, și continuă să rămână ridicate până la data prezentei decizii. Autoritățile basce doresc să asigure accesul la locuințe pentru categoriile sociale defavorizate, oferind locuințe sociale în regim protejat (*viviendas protegidas*) și parțial protejat (*viviendas tasadas*). Natura fiecăreia dintre aceste două categorii de locuințe sociale este explicată mai jos.

(16) *Ley 2/2006 del suelo y de urbanismo* ([12]) (numită în continuare „Legea regională 2/2006") prevede următoarele:

(a) 40 % din terenul urban pentru construcții trebuie să fie utilizat pentru locuințe în regim protejat (*viviendas protegídas*) și parțial protejat (*viviendas tasadas*), în proporție de 20 % pentru fiecare [articolul 80 alineatul (2) din Legea regională 2/2006];

(b) din terenul extra-urban eligibil pentru construcții, 55 % trebuie să fie rezervat pentru locuințele în regim protejat (*viviendas protegídas*) și 20 % pentru locuințele în regim parțial protejat (*viviendas tasadas*) [articolul 80 alineatul (3) din Legea regională 2/2006].

(17) Locuințele construite în regim parțial protejat (*viviendas tasadas*) constituie o categorie intermediară între locuințele sociale și locuințele vândute liber pe piață. Prețurile locuințelor în regim parțial protejat (*viviendas tasadas*) sunt limitate prin Legea regională 2/2006 la o sumă maximă de 1,7 ori mai mare decât prețurile maxime pentru locuințele în regim protejat integral de nivel echivalent (*viviendas protegídas*). Prețurile maxime pentru categoria din urmă sunt stabilite pe baza Ordinului (*Orden*) din 1 august 2004 al Ministerului Locuințelor și Afacerilor Sociale ([13]); acesta a fixat un preț reglementat inițial, care urma să fie indexat anual pe baza *Índice de Precios al Consumo* (Indexul de prețuri la consum, IPC), stabilit de *Instituto Nacional de Estadística* (Institutul Național de Statistică din Spania).

(18) Potrivit Diputacíon, în 2006, atunci când au fost încheiate contractile notificate, prețurile maxime pentru locuințele protejate (*viviendas protegídas*) erau următoarele:

— 1 351,86 EUR/m^2 pentru municipalitățile menționate în anexa I la Ordinul din 1 august 2004;

— 1 307,94 EUR/m^2 pentru municipalitățile menționate în anexa II la Ordinul din 1 august 2004;

— 1 181,54 EUR/m^2 pentru alte municipalități;

— 472,40 EUR/m^2 pentru anexe (garaj/cameră pentru utilități etc.).

Prețurile pentru *viviendas tasadas* au fost limitate la o sumă maximă de 1,7 ori mai mare decât prețurile indicate anterior.

(19) Diputación afirmă că, atunci când BIZKAILUR a încheiat contractele notificate cu Habidite, BIZKAILUR a acționat în temeiul *Ley 7/1985 de 2 de abril del 1985 reguladora de las Bases del Régimen Local* (Legea 7/1985) ([14]), care oferă autonomie municipalităților în ceea ce privește gestionarea aspectelor de interes local, inclusiv acordarea de locuințe sociale (articolul 25). În temeiul articolului 109 alineatul (2) din *Real Decreto 1372/1986* (Decretul regal 1372/1986) și al articolului 79 din Legea 7/1985 (versiunea consolidată), municipalitățile au oferit BIZKAILUR, în mod gratuit sau contra unei anumite sume, bunuri necesare pentru îndeplinirea obiectivelor în materie de locuințe sociale. La data la care au fost încheiate contractele notificate (15 decembrie 2006), obiectivele în materie de locuințe sociale au fost definite într-un plan adoptat de Diputación în 2004 privind acordarea de locuințe sociale în Bizkaia în perioada 2004-2007 – *Plan Foral de actuación en materia de vivienda 2004-2007* (numit în continuare „Plan Foral"). Potrivit Diputación, Plan Foral prevedea ca, în perioada 2004-2007, BIZKAILUR să livreze un număr total de 3 000 de locuințe în regim protejat.

Contractele notificate

(20) Prin primul contract – desemnat ca „măsura 1" în decizia de inițiere a procedurii de investigare și numit în continuare „contractul pentru teren"– Diputación și BIZKAILUR s-au angajat ca aceasta din urmă să achiziționeze și să adapteze pentru uz industrial un teren de 101 430 m^2 (81 600 m^2 pentru instalația industrială, 5 300 m^2 pentru birouri și 14 300 m^2 pentru anexe industriale) în zona industrială Montealegre din Alonsotegi, în termen de 24 de luni de la data semnării contractului [partea a doua, articolul 1 punctul (ii) din contract]. BIZKAILUR urma să cedeze dreptul de proprietate asupra terenului adaptat către Habidite, în termen de 12 luni de la data semnării contractului [partea a doua, articolul 1 punctul (iii) din contract], „fără taxe, cheltuieli sau contribuții", contra unei sume egale cu „costurile efective suportate de BIZKAILUR pentru achiziționarea acestuia" [partea a doua, articolul 1 punctul (vi) din contract]. Această sumă urma să fie plătită de Habidite în termen de 7 ani de la data

([12]) BOPV (Jurnalul Oficial al Țării Bascilor) nr. 2006/138, p. 15396.
([13]) BOPV nr. 2004/160, p. 15872.
([14]) BOE (*Boletín Oficial del Estado*) nr. 80 din 3.4.1985, p. 8945.

cedării dreptului de proprietate, în 4 rate egale (fiecare reprezentând 25 % din sumă), la sfârșitul celui de al patrulea, al cincilea, al șaselea și, respectiv, al șaptelea an [partea a doua, articolul 1 punctul (vii) din contract].

(21) Prin cel de al doilea contract – desemnat ca „măsura 2" în decizia de inițiere a procedurii de investigare și numit în continuare „contractul pentru locuințe"– Diputación urma să achiziționeze de la Habidite, direct sau prin intermediul BIZKAILUR, un număr total de 1 500 locuințe, dintre care 750 cu o suprafață mai mică de 75 m^2. Diputación sau BIZKAILUR urmau să comande cele 1 500 de locuințe în perioada mai 2007 – sfârșitul lunii iunie 2010, astfel încât toate cele 1 500 de locuințe să fie livrate până în mai 2011.

(22) Locuințele contractate urmau să fie construite pe terenul pus la dispoziția Habidite de către BIZKAILUR și ulterior să fie vândute în regim parțial protejat (cu titlul de *viviendas tasadas*) direct de către Diputación sau BIZKAILUR sau chiar de către Habidite, în conformitate cu dispozițiile aplicabile privind prețul maxim [a se vedea considerentele (14)-(19)]. În cazul în care locuințele contractate urmau să fie vândute de către Diputación sau BIZKAILUR, Habidite nu ar fi dobândit drept de proprietate asupra terenului pe care urmau să fie construite locuințele. În aceste situații, sarcina sa ar fi fost exclusiv de a construi locuințele.

(23) Contractul prevedea, de asemenea, în mod excepțional, că pentru unele dintre locuințele contractate, Habidite sau grupul AFER puteau să acționeze și ca promotori [articolul A litera (f) din contractul pentru locuințe]. În aceste situații excepționale, Habidite sau AFER urmau să primească, mai întâi, dreptul de proprietate asupra terenului necesar pentru construirea locuințelor, apoi să efectueze lucrările de construcții și, în final, să vândă locuințele în regim parțial protejat (cu titlul de *viviendas tasadas*). În astfel de situații, Habidite sau AFER urmau să păstreze doar prețul prevăzut pentru locuințe, astfel cum se menționează mai jos, în timp ce proporția din preț corespunzătoare terenului urma să fie transferată către Diputación și/sau BIZKAILUR.

(24) Conform articolului A litera (e) din contractul pentru locuințe, prețul pe care Habidite urma să îl obțină pentru cele 1 500 de locuințe este după cum urmează:

(a) pentru locuințele cu suprafața mai mare de 75 m^2: 83 % din prețul aplicat de BIZKAILUR pentru suprafața de locuit, plus 100 % din prețul obținut pentru anexe (garaj, cameră pentru utilități);

(b) pentru locuințele cu suprafața mai mică de 75 m^2: 83,30 % din prețul obținut de către BIZKAILUR pentru suprafața de locuit, plus 100 % din prețul obținut pentru anexe (garaj, cameră pentru utilități etc.).

(25) Prin urmare, BIZKAILUR ar fi păstrat procentul rămas de 17 % sau, respectiv, 16,70 % din prețul obținut pentru locuințe (cu excepția anexelor – garaj, cameră pentru utilități etc. – în cazul în care întregul preț de vânzare ar fi revenit întreprinderii Habidite).

(26) Conform unui exemplu oferit de Diputación, pentru o locuință de 75 m^2 vândută în regim parțial protejat în 2006, Habidite ar fi obținut suma de 143 060,58 EUR (83 % din 75 m^2 × 1,351 EUR × 1,7), plus 28 107,6 EUR pentru anexe (100 % din 35 m^2 × 472,4 EUR), din prețul total de 200 459,5 EUR la care BIZKAILUR ar fi vândut locuința în regim parțial protejat (cu titlul de *viviendas tasadas*).

(27) Conform articolului A litera (g) din contractul privind locuințele, în mod excepțional, o parte din cele 1 500 de locuințe contractate de la Habidite puteau fi vândute de Diputación sau BIZKAILUR la prețul pieței, Habidite obținând în acest caz aceleași proporții din prețul de vânzare, astfel cum este prevăzut la articolul A litera (e) și este menționat în considerentul (24).

(28) Diputación și BIZKAILUR nu au organizat o licitație publică înainte de a încheia contractul pentru locuințe cu Habidite.

Suspendarea proiectului Habidite

(29) Ulterior, proiectul Habidite a fost abandonat *de facto*. Potrivit afirmațiilor Diputación, principalul motiv ar fi fost faptul că BIZKAILUR s-a confruntat cu costuri mai mari decât cele estimate inițial pentru achiziționarea și adaptarea pentru uz industrial a terenului pe care urma să se construiască fabrica Habidite.

(30) Diputación a făcut cunoscut [15] faptul că, în perioada mai 2007–aprilie 2008, BIZKAILUR cumpărase 205 487,73 m^2 de teren pentru proiect, la prețul de 4,7 milioane EUR. Potrivit Diputación, era necesar să se achiziționeze o suprafață suplimentară de 95 000 m^2, cu un cost estimat de 2,6 milioane EUR. În ceea ce privește costurile necesare pentru adaptarea terenului pentru uz industrial, acestea au fost estimate în martie 2009 la 28,5 milioane EUR.

[15] Potrivit informațiilor transmise de către Diputación la 23 septembrie 2009, înainte de inițierea investigației oficiale.

(31) Dreptul de proprietate asupra terenului care fusese achiziționat deja de către BIZKAILUR în vederea proiectului nu a fost transferat către Habidite.

III. **DECIZIA DE INIȚIERE A PROCEDURII DE INVESTIGARE**

(32) În decizia de inițierea a procedurii de investigare din 2 decembrie 2009 ([16]), Comisia a considerat că atât contractul pentru teren, cât și contractul pentru locuințe par să implice ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat. În plus, ajutorul de stat respectiv nu pare să fie compatibil cu tratatul, neîncadrându-se în niciuna dintre normele relevante privind ajutoarele de stat.

Existența ajutorului de stat

(33) În ceea ce privește contractul pentru teren, concluzia preliminară a Comisiei a fost că rambursarea de către beneficiar a costului de achiziție și adaptare a terenului este similară cu un împrumut fără dobândă, acest lucru reprezentând pentru Habidite un avantaj pe care n-ar fi putut să îl obțină pe piață.

(34) În ceea ce privește contractul pentru locuințe, în decizia de inițiere a procedurii de investigare se remarcă faptul că prețul pe care BIZKAILUR urma să îl plătească pentru cele 1 500 de locuințe nu pare a fi prețul practicat pe piață. Beneficiarul estimase în planul său de afaceri că prețul mediu obținut de la BIZKAILUR ar fi fost de 2 012,19 EUR/m^2, în timp ce prețul mediu estimat a fi obținut pe piață ar fi fost de 1 762,6 EUR/m^2.

(35) Comisia a constatat, de asemenea, diverse alte elemente care arată că Habidite a beneficiat de un avantaj, având în vedere hotărârea Curții în cauza *P&O Ferries* ([17]): (a) contractul pentru locuințe nu a fost încheiat în urma unei licitații publice; (b) necesitatea construirii de locuințe sociale nu a fost nici susținută, nici demonstrată de către Diputación Foral de Bizkaia și BIZKAILUR și (c) contractul pentru locuințe permitea ca o parte din cele 1 500 de locuințe achiziționate de la Habidite să fie vândute pe piață. Se menționează, de asemenea, că achiziționarea unei părți semnificative din producția noii fabrici în primii săi ani de funcționare reducea riscurile asociate în mod obișnuit cu un nou proiect de investiții. În ceea ce privește criteriul utilizării resurselor de stat și al imputabilității statului, decizia a arătat, din perspectiva potențialului ajutor de stat implicat în ambele contracte, că BIZKAILUR este o întreprindere deținută și controlată integral de către autoritățile publice, care îndeplinește sarcini încredințate de stat. În ceea ce privește selectivitatea, s-a remarcat că, prin contracte, Habidite și grupul AFER au fost avantajate în mod exclusiv. În ceea ce privește denaturarea concurenței și efectul asupra schimburilor comerciale din cadrul Uniunii, s-a subliniat că Habidite își desfășoară activitatea în sectorul construcțiilor, în care concurența este foarte intensă și în care ajutorul acordat unei întreprinderi ar putea fi în detrimentul întreprinderilor din alte state membre.

Compatibilitatea

(36) În decizia de inițiere a procedurii de investigare, s-au exprimat îndoieli cu privire la compatibilitatea ajutorului potențial implicat în contractele notificate cu prevederile tratatului referitoare la criteriile de compatibilitate, stabilite în Orientările Comisiei privind ajutoarele de stat regionale pentru perioada 2007-2013 ([18]), Regulamentul (CE) nr. 800/2008 al Comisiei din 6 august 2008 de declarare a anumitor categorii de ajutoare compatibile cu piața comună în aplicarea articolelor 87 și 88 din tratat ([19]), precum și în Cadrul temporar pentru măsurile de ajutor de stat de sprijinire a accesului la finanțare în contextul actualei crize financiare și economice ([20]).

IV. **OBSERVAȚIILE PRIMITE DIN PARTEA AUTORITĂȚILOR SPANIOLE**

(37) Autoritățile spaniole nu au prezentat observații cu privire la decizia de inițiere a procedurii de investigare [a se vedea considerentul (3) de mai sus], însă au furnizat informații suplimentare ca răspuns la solicitările Comisiei în urma deciziei de inițiere a procedurii de investigare și au răspuns, de asemenea, la unele dintre argumentele invocate de Habidite. Respectivele răspunsuri și informații suplimentare sunt sintetizate în considerentele (48)-(54).

V. **OBSERVAȚII PRIMITE DE LA PĂRȚI TERȚE**

(38) Astfel cum se menționează în considerentele (3) și (6), Habidite a prezentat observații privind decizia de inițiere a procedurii de investigare la 9 aprilie 2010 și a trimis informații suplimentare și observații la 27 iulie 2010, 6 aprilie 2011 și 7 iulie 2011. În comunicările acesteia, Habidite a indicat fapte relevante, care nu erau cunoscute de către Comisie la data emiterii deciziei de inițiere a procedurii de investigare, și a adus argumente pentru a contesta existența ajutorului de stat în contractele notificate. Argumentele, precum și informațiile suplimentare factuale oferite de Habidite sunt sintetizate în considerentele (39)-(47).

Elemente factuale

(39) În primul rând, Habidite a declarat că, la data semnării contractelor pentru teren și pentru locuințe (15 decembrie 2006), s-a încheiat un al treilea contract. Prin acesta din urmă (numit în continuare „contractul privind ajutorul pentru formare"), Diputación se angaja să ofere întreprinderii Habidite ajutor pentru formarea celor 1 100 de noi angajați ai fabricii Habidite. În special, Diputación se angaja să suporte cheltuielile de formare a

([16]) A se vedea nota de subsol 2.
([17]) A se vedea cauzele conexate T-116/01 și T-118/01, *P&O European Ferries (Bizkaia) și Diputación Foral de Bizkaia/Comisia*, Rec., 2003, p. II-2957.
([18]) JO C 54, 4.3.2006, p. 13.
([19]) JO L 214, 9.8.2008, p. 3.
([20]) JO C 83, 7.4.2009, p. 1, versiune consolidată.

celor 1 100 de angajați, în timp ce Habidite, la rândul său, se angaja să mențină cele 1 100 de noi locuri de muncă timp de cel puțin 5 ani. Contractul privind ajutorul pentru formare a fost suspendat *de facto*, de asemenea, din cauza eșecului proiectului Habidite [a se vedea considerentele (29)-(31)].

(40) În al doilea rând, Habidite a furnizat documente care arată că proiectul Habidite a primit, prin Decizia guvernului basc (*Gobierno Vasco*) din 30 decembrie 2008, ajutoare regionale în cuantum de 6 milioane EUR, în aplicarea schemei de ajutor regional privind exceptarea pe categorii XR 175/2007 ([21]).

(41) În al treilea rând, Habidite a afirmat că, în urma suspendării proiectului Habidite, a înaintat plângeri administrative, prin scrisorile din 6 februarie 2009 și 17 septembrie 2009, privind nerespectarea de către Diputación și BIZKAILUR a obligațiilor asumate în cele trei contracte. Habidite a declarat, de asemenea, că intenționează să introducă o acțiune în justiție la instanța spaniolă competentă.

Existența și compatibilitatea ajutorului

(42) Potrivit afirmațiilor întreprinderii Habidite, contractele pentru teren și locuințe nu îndeplinesc criteriile cumulative pentru existența ajutorului de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat.

(43) În ceea ce privește elementele ajutorului de stat, pe lângă cel al existenței unui avantaj, Habidite a prezentat următoarele argumente, comune pentru ambele contracte notificate:

(a) cele două contracte nu implică transferul resurselor de stat deoarece nu determină o pierdere a resurselor publice, dat fiind faptul că este vorba despre tranzacții pe piață în condiții obiective (conform hotărârii Curții în cauza *PreussenElektra* ([22]));

(b) nu trebuie să se presupună că criteriul selectivității este îndeplinit de către contractul pentru locuințe numai pentru că nu s-a organizat o licitație publică înainte de încheierea contractului. În temeiul *Real Decreto Legislativo No* 781/1986 *de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local* ([23]) și al articolului 31 din Directiva 2004/18/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 31 martie 2004 privind achizițiile publice ([24]), astfel de contracte pot fi încheiate, de asemenea, în mod direct, fără organizarea unei licitații publice, atunci când acest lucru este justificat de natura tehnică a proiectului sau de necesitatea protejării drepturilor de exclusivitate;

(c) caracterul unic al modulelor prefabricate Habidite, din punctul de vedere al caracteristicilor produsului și al tehnologiei de asamblare, exclude posibilitatea denaturării concurenței sau a unui efect negativ asupra schimburilor comerciale între statele membre. În cauzele N-09084 *Ristretto Group/Williams Scottsman* și N-04059 *TDR Capital/Agelco*, autoritatea spaniolă de concurență a definit piața relevantă ca fiind „producerea, vânzarea și închirierea de locuințe modulare". Conform acestei definiții, unicitatea modulelor Habidite implică faptul că aceasta nu are concurenți direcți care ar putea fi afectați de cele două contracte. În plus, în decizia Comisiei privind cauza M2473 *Finnforest/Moelven Industrier* ([25]) s-a stabilit că piața pentru clădirile modulare are caracter local sau regional deoarece costurile de transport exclud posibilitatea concurenței la distanțe mari. În orice caz, prețurile stabilite de Habidite erau foarte competitive, având în vedere caracteristicile tehnologice ale produsului.

(44) Habidite a prezentat, de asemenea, argumente detaliate specifice pentru a contesta faptul că vreunul dintre contractele notificate i-ar fi conferit un avantaj.

(45) În ceea ce privește contractul pentru locuințe, Habidite susține, în esență, că nu ar fi beneficiat de niciun avantaj deoarece prețurile de vânzare stipulate nu erau mai mari, ci mai mici decât prețurile practicate pe piață. Mai precis:

(a) prețurile care urmau să fie încasate de către Habidite în cadrul contractului pentru locuințe erau, prin definiție, sub prețul pieței, având în vedere faptul că locuințele urmau să fie vândute de BIZKAILUR la prețurile reglementate, mai mici decât prețul pieței, stabilite prin lege pentru locuințele vândute în regim parțial protejat (*viviendas tasadas*) – a se vedea considerentele (14)-(19);

(b) prețul mediu pe care BIZKAILUR urma să îl obțină pentru locuințele construite de Habidite, și anume 2 010,19 EUR/m^2, era comparabil cu prețurile medii plătite de BIZKAILUR la acea vreme în cadrul unor contracte similare pentru construirea de locuințe care urmau să fie vândute în regim protejat și parțial protejat. De exemplu, conform informațiilor oferite de Habidite, în 2007, BIZKAILUR a plătit pentru construirea de locuințe sociale în Lemoiz – 2 277 EUR/m^2, în Ziérbana – 1 964 EUR/m^2, iar în Areatza – 2 021 EUR/m^2. În 2007, prețul mediu al locuințelor vândute cu titlul de *viviendas tasadas* în patru municipalități din Bizkaia era de 1 808,69 EUR/m^2 pentru locuințele cu suprafața de 84 m^2 ([26]);

([21]) Publicat în Buletinul Oficial al Țării Bascilor nr. 194 din 8.10.2007.
([22]) Cauza C 379/1998, *PreussenElektra*, Rec., 2001, p. I-2099.
([23]) B.O.E. 96 din 22.04.1986.
([24]) JO L 134, 30.4.2004, p. 114.
([25]) JO C 239, 25.3.2001, p. 9.
([26]) A se vedea www.behargintza.net/home2/Bizkaiamedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

(c) în orice caz, Habidite ar fi obținut numai 83 % și, respectiv, 83,30 % din prețul mediu de 2 010,19 EUR/m^2 (pentru locuințele cu suprafața mai mică de 75 m^2) în baza contractului pentru locuințe – a se vedea considerentele (24) și (25). În această privință, decizia de inițiere a procedurii de investigare menționa în mod eronat că suma de 2 010,19 EUR/m^2 reprezenta prețul obținut de Habidite în temeiul contractului;

(d) prețul mediu care urma să fie obținut de către BIZKAILUR pentru locuințele construite de Habidite era cu mult sub prețul practicat pe piață pentru locuințele echivalente vândute liber pe piață în provincia în cauză. În 2007, prețul mediu de pe piață în provincia Bizkaia era de 2 921,9 EUR/m^2 ([27]).

(46) În ceea ce privește contractul pentru teren, Habidite susține că nu ar fi beneficiat de niciun avantaj deoarece, după cum înțelesese, urma să ramburseze BIZKAILUR nu numai costurile concrete suportate de aceasta pentru achiziționarea și adaptarea terenului, astfel cum se stipula în contract, ci și costurile de finanțare legate de această operațiune.

(47) În plus, Habidite contestă costurile estimate de Diputación pentru achiziționarea și adaptarea terenului. Conform contractului pentru teren, BIZKAILUR trebuia să cumpere numai 101 403 m^2 de teren pentru proiect, și nu 205 000 m^2, astfel cum indică Diputación. În plus, costurile corespunzătoare adaptării unui teren de 254 785 m^2 pentru uz industrial, apreciate de către Diputación la 28,5 milioane EUR, erau eronate. Costurile respective păreau să corespundă, de fapt, costurilor suportate de Diputación pentru un alt proiect, și anume construirea autostrăzii Kadagua, segmentul Kastrexana Arbuio-Sodupe. Habidite susține, de asemenea, că terenul achiziționat pentru proiectul Habidite a fost utilizat în mod ilegal pentru depozitarea de deșeuri, astfel cum s-a stabilit, de asemenea, prin hotărârea unei instanțe naționale (Hotărârea nr. 148/2010 din 1 septembrie 2010 a instanței de prim grad de jurisdicție din Barakaldo).

VI. **INFORMAȚII SUPLIMENTARE ȘI RĂSPUNSURI LA OBSERVAȚIILE ÎNTREPRINDERII HABIDITE, PRIMITE DIN PARTEA AUTORITĂȚILOR SPANIOLE**

(48) Ca răspuns la întrebările Comisiei, Diputación a confirmat că proiectul Habidite a fost suspendat și că obligațiile contractuale asumate față de Habidite în cadrul contractelor pentru teren și pentru locuințe nu au fost îndeplinite.

(49) În ceea ce privește contractul privind ajutorul pentru formare [a se vedea considerentul (39) de mai sus], Diputación atrage atenția asupra faptului că angajamentul său de a oferi sprijin pentru formarea celor 1 100 de angajați ai fabricii Habidite era condiționat, conform articolului 10 din contract, de conformitatea cu legislația relevantă, ceea ce include, prin urmare, posibila notificare a Comisiei sau autorizarea în temeiul normelor aplicabile în materie de ajutor de stat. Diputación confirmă că ajutorul pentru formare nu a fost plătit.

(50) Atunci când întreprinderii Diputación i s-a solicitat să explice relația dintre contractele notificate și ajutorul regional acordat în 2008 de către guvernul basc și dacă ambele seturi de măsuri se refereau la același proiect de investiții, Diputación nu a negat că proiectul de investiții este același, însă a indicat că acest lucru nu înseamnă neapărat că acele costuri eligibile ale investiției luate în considerare în 2008 de către guvernul regional pentru ajutorul de 6 milioane EUR erau aceleași costuri eligibile ale proiectului în starea în care se afla în 2006, atunci când au fost semnate contractele notificate. În această privință, Diputación face referire la informațiile oferite de guvernul basc și de Habidite.

(51) În ceea ce privește rambursarea datorată de Habidite în temeiul contractului pentru teren și, în special, în ceea ce privește faptul că Habidite a declarat că a interpretat obligațiile sale de rambursare ca incluzând costurile de finanțare presupuse de cumpărarea și adaptarea terenului, Diputación face trimitere la formularea exactă din contractul pentru teren. Articolul 1 punctul (vi) din contractul pentru teren prevede următoarele: „Prețul care urmează să fie plătit de către [Habidite] este echivalentul costurilor efective suportate de BIZKAILUR SA […] pentru achiziționarea terenului descris la […]”(sublinierea noastră).

(52) În final, conform informațiilor deținute de Diputación, Habidite și grupul AFER nu erau considerate întreprinderi aflate în dificultate în sensul punctelor 9, 10 și 11 din Liniile directoare privind salvarea și restructurarea la data la care au fost încheiate cele două contracte notificate.

(53) La rândul său, guvernul basc a oferit informații privind ajutorul regional de 6 milioane EUR acordat întreprinderii Habidite la 30 decembrie 2008, inclusiv

([27]) Informații obținute de Habidite din datele publicate de *Ministerio de Fomento* (Ministerul Dezvoltării din Spania), disponibile la adresa www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

cheltuielile eligibile care au fost luate în considerare pentru acordarea ajutorului. Categoriile de cheltuieli eligibile sunt indicate în tabelul următor:

Investiția totală (milioane EUR)	90,42
Cheltuieli pentru cercetare și dezvoltare	13,71
Cheltuieli eligibile, din care:	76,71
Tehnologia informației (TI)	2,85
Teren	5,5
Clădiri	34,76
Echipament tehnic	19,14
Mașini	11,94
Alte instalații	0,737
Echipament TI	0,965
Teren și clădiri suplimentare	3,9
Total cheltuieli eligibile	72,8
Ajutor acordat	6

(54) Ajutorul respectiv nu a fost plătit. În conformitate cu punctul 65 din Orientările comunitare privind ajutoarele de stat regionale pentru perioada 2007-2013 ([28]), la 19 februarie 2009, autoritățile au înaintat Comisiei fișa de informații pentru ajutorul acordat proiectelor mari de investiții care nu trebuie notificate în cadrul unei scheme de ajutor regional autorizate ([29]).

VII. **EVALUARE**

Măsuri care nu fac obiectul prezentei decizii

(55) Prezenta decizie nu se referă la (a) contractul privind ajutorul pentru formare, încheiat de Diputación și Habidite la 15 decembrie 2006 și la (b) ajutorul regional de 6 milioane EUR acordat grupului Habidite de către guvernul basc la 30 decembrie 2008, din motivele expuse în cele ce urmează.

(56) În ceea ce privește contractul privind ajutorul pentru formare, încheiat de către Diputación și Habidite la aceeași dată cu contractele notificate [a se vedea considerentele (39) și (49)], Comisia precizează că măsura nu a fost notificată de către autoritățile spaniole și nu a fost abordată în decizia de inițiere a procedurii de investigare. Conform practicii consacrate ([30]), ajutorul de stat este considerat acordat în momentul în care există un angajament necondiționat și obligatoriu din punct de vedere juridic pentru plata acestuia. La articolul 10 din contractul privind ajutorul pentru formare [a se vedea considerentul (49)], se prevede că plata ajutorului pentru formare este condiționată de respectarea legislației relevante, inclusiv a normelor Uniunii Europene în materie de ajutor de stat. Prin urmare, angajamentul de plată a ajutorului pentru formare prevăzut în contract nu poate fi considerat necondiționat la data încheierii contractului. În plus, autoritățile spaniole au confirmat că ajutorul pentru formare prevăzut în contract nu a fost plătit. În orice caz, având în vedere faptul că proiectul Habidite de la Alonsotegi nu s-a materializat, este improbabil ca ajutorul să fie plătit în viitor.

(57) Decizia nu se referă nici la ajutorul regional de 6 milioane EUR acordat întreprinderii Habidite de către guvernul basc la 30 decembrie 2008 [a se vedea considerentele (40) și (50)]. Cu toate acestea, trebuie să se menționeze că cele două contracte notificate care fac obiectul prezentei decizii și ajutorul regional acordat în 2008 se referă la același proiect de investiții, și anume înființarea unei fabrici de module Habidite la Alonsotegi. Acest fapt nu a fost contestat în mod specific de către guvernul basc sau de către Diputación [a se vedea considerentul (50)].

(58) În conformitate cu dispozițiile punctului 66 din Orientările comunitare privind ajutoarele de stat regionale pentru perioada 2007-2013 ([31]), autoritățile spaniole trebuie să asigure respectarea dispozițiilor privind cumularea ajutorului, aplicabile ajutorului regional acordat în 2008.

(59) În plus, trebuie reamintit faptul că, potrivit informațiilor oferite de Diputación [a se vedea considerentul (30)], achiziționarea terenului necesar pentru proiectul de investiții a început în mai 2007, cumpărându-se succesiv mai multe loturi de teren în acest scop până în aprilie 2008. Astfel, proiectul a început să fie pus în aplicare încă din mai 2007. Conform dispozițiilor punctului 38 din Orientările comunitare privind ajutoarele de stat regionale pentru perioada 2007-2013 ([32]), pentru a se asigura că ajutorul regional are un efect stimulator asupra investiției, ajutorul poate fi acordat în cadrul schemelor de ajutor numai dacă beneficiarul a înaintat o cerere de ajutor și dacă autoritățile competente au confirmat ulterior, în scris, înainte de începerea lucrărilor, că proiectul îndeplinește, în principiu, condițiile de eligibilitate indicate în schemă.

Legea aplicabilă

(60) Înainte de a evalua dacă a existat ajutor de stat și dacă acesta a fost compatibil cu prevederile tratatului, Comisia trebuie să stabilească *rationae temporis* care sunt normele aplicabile în materie de ajutor de stat.

([28]) JO C 54, 4.3.2006, p. 13.
([29]) Cauza MF 12/2009, *Habidite - Spania*, pendinte la data prezentei decizii.
([30]) A se vedea, de exemplu, Decizia Comisiei privind ajutorul de stat C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, JO L 29, 2.2.2008, p. 16.
([31]) A se vedea nota de subsol 18.
([32]) A se vedea nota de subsol 18.

(61) Contractele pentru teren și pentru locuințe au fost semnate la 15 decembrie 2006, însă au fost notificate Comisiei în vederea analizei abia în aprilie 2009. Astfel cum se menționează în considerentul (56) de mai sus, conform practicii consacrate ([33]), ajutorul de stat este considerat acordat în momentul în care există un angajament necondiționat și obligatoriu din punct de vedere juridic pentru plata sa. În cazul celor două contracte notificate, angajamentul necondiționat și obligatoriu din punct de vedere juridic a fost asumat la 15 decembrie 2006, atunci când Diputación și BIZKAILUR au semnat cele două contracte. Prin urmare, potențialul ajutor implicat în cele două contracte este ilegal deoarece a fost acordat cu încălcarea obligației de notificare stipulate la articolul 108 alineatul (3) din tratat.

(62) Conform jurisprudenței *CELF/SIDE* ([34]), orice notificare sau declarație de compatibilitate ulterioară nu poate anula caracterul ilegal al ajutorului acordat cu încălcarea obligației de notificare sau a clauzei de standstill. Astfel cum se stipulează în Comunicarea Comisiei privind stabilirea regulilor aplicabile pentru evaluarea ajutorului de stat ilegal ([35]), normele aplicabile ajutorului de stat ilegal sunt cele aflate în vigoare la data la care a fost acordat ajutorul – în acest caz, la 15 decembrie 2006. Aceste principii sunt confirmate, de asemenea, de dispozițiile punctelor 63 și 105 din Orientările comunitare privind ajutoarele de stat regionale pentru perioada 2007-2013 ([36]). Prin urmare, Comisia va lua în considerare normele în materie de ajutor de stat aflate în vigoare la 15 decembrie 2006, data la care au fost semnate cele două contracte notificate, pentru a evalua atât existența ajutorului de stat, cât și compatibilitatea acestuia.

VII.1. **Existența ajutorului de stat**

(63) Pentru a stabili dacă măsurile analizate implică ajutor de stat, Comisia trebuie să evalueze dacă acestea îndeplinesc condițiile cumulative de la articolul 107 alineatul (1) din tratat, care prevede următoarele: „Cu excepția derogărilor prevăzute de tratate, sunt incompatibile cu piața internă ajutoarele acordate de state sau prin intermediul resurselor de stat, sub orice formă, care denaturează sau amenință să denatureze concurența prin favorizarea anumitor întreprinderi sau a producerii anumitor bunuri, în măsura în care acestea afectează schimburile comerciale dintre statele membre”. Aceste criterii cumulative sunt analizate în continuare, pe rând, pentru fiecare dintre cele două contracte notificate.

VII.1.1 *Măsura 1: Contractul pentru teren*

Utilizarea resurselor de stat și imputabilitatea statului

(64) Unul dintre criteriile utilizate pentru a stabili dacă o anumită măsură implică ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat este folosirea resurselor de stat, fie prin plata din resursele de stat, fie prin pierderea de venit de către stat. În plus, conform jurisprudenței constante ([37]), resursele întreprinderilor publice sau private asupra cărora autoritățile publice pot să își exercite controlul, în mod direct sau indirect, sunt considerate, de asemenea, resurse de stat, deoarece se află sub control public și, prin urmare, sunt la dispoziția autorităților publice competente. Cu privire la acest aspect, Comisia face următoarele observații în considerentele (65) și (66).

(65) În primul rând, contractul pentru teren a fost încheiat de către Diputación și BIZKAILUR, împreună. Contractul conține câteva indicații clare care arată că, în cadrul acestui contract, BIZKAILUR acționa ca „brațul” Diputación. Contractul pentru teren a fost semnat în numele Diputación și BIZKAILUR de către *Diputado General* (Directorul) Diputación. La punctul 2 din preambulul la contractul pentru teren se stabilește că obiectivele de politică publică ale Diputación, ca deținător în proporție de 100 % al BIZKAILUR, includ promovarea de proiecte de investiții noi și inovatoare, crearea de locuri de muncă și facilitarea accesului cetățenilor din provincia Bizkaia la locuințele sociale. Conform punctului 5 din preambulul la contractul pentru teren, contractul este încheiat pentru a îndeplini, în mod direct sau prin intermediul unor întreprinderi publice precum BIZKAILUR, obiectivele de politică economică și socială menționate la punctul 2 din preambul.

(66) În al doilea rând, resursele care urmau să fie utilizate de către BIZKAILUR pentru îndeplinirea obligațiilor sale de a achiziționa terenul pentru construirea fabricii Habidite la Alonsotegi și de a-l adapta pentru uz industrial se aflau sub controlul Diputación. Începând cu 1999, BIZKAILUR a fost deținută și controlată în proporție de 100 % de către Diputación ([38]). Există următorii indicatori „organici” și „structurali”, stabiliți prin hotărârea *Stardust Marine* ([39]), care arată dacă acțiunile BIZKAILUR în cadrul contractului pentru teren erau imputabile statului:

(a) sfera de aplicare a acțiunilor BIZKAILUR în cadrul contractului pentru teren era definită de către Diputación;

(b) în ceea ce privește contractul, BIZKAILUR acționa în mod explicit în numele Diputación;

([33]) A se vedea, de exemplu, Decizia Comisiei privind ajutorul de stat C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, JO L 29, 2.2.2008, p. 16.
([34]) Cauza C-199/06, *CELF/SIDE*, Rec., 2008, p. I-469.
([35]) JO C 119, 22.5.2002, p. 22.
([36]) A se vedea nota de subsol 18.
([37]) A se vedea, de exemplu, cauza C-278/00, *Grecia/Comisia*,, Rec. 2004, p. I-3997, punctul 50, C-482/99, *Franța/Comisia*,, Rec., 2002, p. I-4397 și cauzele conexate C-328/99 și C-399/00, *Italia/Comisia (SIM 2 Multimedia)*, Rec., 2003, p. I-4035, punctul 33.
([38]) A se vedea http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=397&Itemid=492.
([39]) Cauza C-482/99, *Franța/Comisia*, Rec., 2002, p. I-4397.

(c) caracterul specific al activităților BIZKAILUR, care urmăreau exclusiv îndeplinirea obiectivelor de politică publică, arată că această întreprindere nu este un operator obișnuit pe piață, supus concurenței în condițiile pieței.

(67) Având în vedere indicatorii menționați în considerentele (65) și (66), criteriul utilizării resurselor de stat și al imputabilității statului este considerat îndeplinit în cazul contractului pentru teren.

Avantajul selectiv

(68) Comisia a analizat termenii și condițiile pentru rambursarea sumei corespunzătoare terenului care urma să fie furnizat de către Diputación și BIZKAILUR pentru proiectul Habidite de la Alonsotegi, astfel cum se menționează în partea a doua, articolul 1 punctele (vi) și (vii) din contractul pentru teren [a se vedea, de asemenea, considerentul (20) de mai sus], și face următoarele observații în considerentele (69)-(83).

(69) În partea a doua, la articolul 1 punctul (vi) din contractul pentru teren, se stipulează că prețul care urma să fie plătit de Habidite pentru terenul achiziționat și adaptat pentru uz industrial de către BIZKAILUR reprezenta „costul efectiv suportat de BIZKAILUR […] pentru achiziționarea terenului […]". Habidite a declarat [a se vedea considerentul (46)] că, în viziunea sa, acesta ar fi inclus, de asemenea, costurile de finanțare. Totuși, o astfel de interpretare nu poate fi acceptată. Formularea „costurile efective suportate pentru achiziționarea terenului" este suficient de clară și nu necesită interpretări suplimentare: este vorba numai despre prețul plătit în mod real de către BIZKAILUR pentru cumpărarea terenului.

(70) În concluzie, în primul rând, formularea exclude în mod clar costurile efective suportate de BIZKAILUR pentru adaptarea terenului pentru uz industrial.

(71) În al doilea rând, facilitățile privind rambursarea, stipulate în partea a doua, articolul 1 punctul (vii) din contractul pentru teren (mai precis o „perioadă de grație" de patru ani și împărțirea sumei de rambursat în patru rate anuale succesive de 25 % din prețul efectiv plătit de BIZKAILUR pentru achiziționarea terenului), sunt practic echivalente cu un împrumut fără dobândă. Textul de la articolul 1 punctul (vii) din contractul pentru teren nu poate fi interpretat ca incluzând costurile de finanțare ale unui împrumut echivalent, și anume dobânda pe care ar fi trebuit să o suporte Habidite pentru un împrumut similar la un creditor de pe piață. Într-adevăr, este îndoielnic faptul că un operator privat aflat într-o situație similară cu cea a BIZKAILUR ar fi acceptat să nu solicite de la Habidite cuantumul costurilor necesare pentru adaptarea terenului și, în plus, ar fi fost de acord cu o „perioadă de grație" de patru ani pentru rambursarea prețului terenului și cu rambursarea integrală în termen de 7 ani de la data transferării dreptului de proprietate asupra terenului către Habidite, fără a percepe nicio dobândă pentru această finanțare.

(72) Având în vedere constatările de la considerentele (69)-(71), trebuie să se concluzioneze că Habidite ar fi beneficiat, în temeiul contractului pentru teren, de un avantaj care nu ar fi putut fi obținut în condițiile normale ale pieței. Avantajul este constituit din următoarele două componente:

(a) lipsa dobânzii pentru un împrumut egal cu suma costurilor totale suportate de BIZKAILUR pentru achiziționarea terenului prevăzut în contract – un împrumut cu durata de 7 ani, cu o perioadă de grație de 4 ani și cu o rambursare în 4 rate anuale egale (fiecare în valoare de 25 % din suma rambursată) și

(b) costurile pe care BIZKAILUR le-ar fi suportat pentru adaptarea pentru uz industrial a unui teren cu o suprafață de cel puțin 101 403 m^2 necesar pentru proiect, astfel cum se stipulează la articolul 1 punctul (ii) din contractul pentru teren (și anume, cel puțin 81 600 m^2 pentru fabrică, 5 300 m^2 pentru birouri și anexe și 14 300 m^2 pentru uz industrial).

(73) În ceea ce privește prima componentă, și anume lipsa dobânzii pentru rambursarea costului terenului cumpărat, Comisia estimează că acest cost ar fi reprezentat un echivalent subvenție netă (ESN) de 13,21 % din prețul plătit pentru achiziționarea terenului de către BIZKAILUR. ESN a fost calculat astfel cum este indicat în considerentele (74)-(77).

(74) Într-o primă etapă, rata dobânzii aplicabilă unui împrumut similar a fost identificată pe baza ratei de referință aplicabile în Spania în decembrie 2006 – 4,36 %, astfel cum se indică în Comunicarea Comisiei privind rata de referință ([40]).

(75) În a doua etapă, pe baza Comunicării Comisiei privind metoda de stabilire a ratelor de referință și de actualizare din 1997 ([41]) (numită în continuare „comunicarea Comisiei din 1997", aflată în vigoare la data la care a fost încheiat contractul pentru teren), nu trebuie să se adauge niciun supliment la această rată de referință pentru a reflecta profilul Habidite în materie de risc de credit. Conform comunicării Comisiei din 1997, se considera că ratele de referință reflectau nivelul mediu al ratelor dobânzii în diferite state membre pentru împrumuturile pe termen mediu și lung (5-10 ani), cu grad

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

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

de siguranță normal. Acest principiu general nu a fost modificat în mod specific prin Regulamentul (CE) nr. 794/2004 al Comisiei ([42]). În lipsa unor informații directe privind nivelul de risc de credit atribuit Habidite sau grupului AFER la acea vreme, Comisia consideră că se poate presupune că, la acea dată, Habidite era considerată o întreprindere normală, cu nivel de garantare normal. Într-adevăr, atât Diputación, cât și Habidite au fost de acord că Habidite și grupul AFER nu erau considerate întreprinderi aflate în dificultate în sensul punctelor 9, 10 și 11 din Liniile directoare privind salvarea și restructurarea la acea vreme [a se vedea considerentul (52) de mai sus].

(76) În a treia etapă, echivalentul subvenție brută al ajutorului implicat în acordul de rambursare a fost adaptat pentru a lua în considerare impozitul pe profit pe care ar fi trebuit să-l plătească beneficiarul, care era de 35 % la acea dată în Spania.

(77) Pe baza elementelor din considerentele (74)-(76), ESN rezultat pentru împrumutul subvenționat este indicat în tabelul următor:

Cuantumul împrumutului	100 %
Durata împrumutului	7 ani
Perioada de grație pentru rambursare	4 ani
Rata de referință	4,36 %
Marjă/supliment	0
Rata totală a dobânzii aplicabile	4,36 %
Echivalent subvenție brută al ajutorului	20,33 %
Impozit pe profit	35 %
Echivalent subvenție netă (după impozitare)	**13,21 %**

(78) Comisia remarcă, de asemenea, că părțile nu sunt de acord asupra costului efectiv pentru achiziționarea terenului pentru proiect, care reprezintă baza la care trebuie să se aplice ESN pentru a stabili cuantumul ajutorului. Astfel cum se menționează în considerentul (30) de mai sus, Diputación susține că, până în septembrie 2009, BIZKAILUR plătise 4,7 milioane EUR pentru cumpărarea a 205 000 m^2 de teren și estimează că ar fi fost necesare alte 2,6 milioane EUR pentru a achiziționa cei 95 000 m^2 rămași, care ar fi fost necesari pentru proiect. Pe de altă parte, Habidite susține că nu era necesar ca BIZKAILUR să achiziționeze o suprafață atât de mare pentru proiect, având în vedere faptul că în contractul pentru teren se prevedea o suprafață totală de numai 101 403 m^2 [a se vedea considerentul (47) de mai sus).

(79) În ceea ce privește acest dezacord, Comisia remarcă, în primul rând, că, în conformitate cu formularea specifică de la articolul 1 punctul (ii) din contractul pentru teren, suprafața necesară pentru proiect ar fi trebuit să fie de „cel puțin" 101 403 m^2 în total. În al doilea rând, Comisia nu își poate forma o opinie informată în această privință pe baza informațiilor furnizate de către părți în cursul procedurii oficiale de investigare. Cu toate acestea, având în vedere că ajutorul prevăzut în contractul pentru teren nu a fost plătit și că nu este necesar să se dispună recuperarea, problema referitoare la prețul exact care ar fi trebuit să fie rambursat de către Habidite pentru cumpărarea terenului poate fi lăsată deschisă. În sensul prezentei decizii, este suficient să se identifice ajutorul care reiese din condițiile de rambursare stipulate în contractul pentru teren.

(80) Ajutorul implicat este stabilit, prin urmare, la 13,21 % din costurile care trebuiau rambursate BIZKAILUR pentru achiziționarea terenului necesar pentru proiectul Habidite, conform prevederilor din partea a doua, articolul 1 punctul (ii) din contractul pentru teren. Suma stabilită astfel corespunde dobânzii pierdute de BIZKAILUR și care ar fi fost percepută de către un operator de pe piață pentru un împrumut cu durata de 7 ani, o perioadă de grație de 4 ani și cu rambursarea prin 4 rate anuale egale (fiecare reprezentând 25 % din suma rambursată). Pentru calcularea ajutorului, se pleacă de la costul efectiv care urma să fie suportat de BIZKAILUR pentru achiziționarea terenului, prevăzut în partea a doua, articolul 1 punctul (ii) din contractul pentru teren.

(81) Observații similare sunt necesare pentru cealaltă componentă a ajutorului prevăzută în contractul pentru teren, și anume costurile pentru adaptarea terenului pentru uz industrial – care, conform contractului pentru teren, nu trebuiau să fie rambursate întreprinderii BIZKAILUR [a se vedea, în acest sens, considerentele (69) și (70)]. Nici în această privință părțile nu sunt de acord cu sumele. Potrivit Diputación, în martie 2009, costurile au fost estimate la 28,5 milioane EUR [a se vedea considerentul (30)]. Habidite, în schimb, consideră că estimarea este exagerată [a se vedea considerentul (47)], în parte deoarece BIZKAILUR a cumpărat mai mult teren decât era prevăzut pentru proiect în contractul pentru teren și în parte pentru că aceasta a utilizat o parte din terenul deja cumpărat pentru proiect în alte scopuri, de exemplu, pentru depozitarea deșeurilor.

([42]) Regulamentul (CE) nr. 794/2004 al Comisiei din 21 aprilie 2004 de punere în aplicare a Regulamentului (CE) nr. 659/1999 al Consiliului de stabilire a unor norme detaliate pentru aplicarea articolului 93 din Tratatul CE (JO L 140, 30.4.2004, p. 1). Într-adevăr, metodologia pentru calcularea ratelor de referință și de actualizare a fost modificată abia în 2008, prin introducerea suplimentelor/marjelor adăugate ratei de referință pentru a reflecta profilul de risc și nivelul garantării beneficiarului – a se vedea Comunicarea Comisiei privind revizuirea metodei de stabilire a ratelor de referință și de actualizare, JO C 14, 19.1.2008, p. 6.

(82) Și în acest caz, având în vedere faptul că ajutorul nu a fost plătit și nu este necesară recuperarea acestuia, pentru prezenta decizie este suficient să se definească componenta ajutorului în contractul pentru teren: este vorba despre costurile totale pe care ar fi trebuit să le suporte BIZKAILUR în vederea adaptării terenului pentru uz industrial în scopul proiectului, conform prevederilor din partea a doua, articolul 1 punctul (iii) din contractul pentru teren, pe care Habidite nu trebuia să le ramburseze BIZKAILUR, conform clauzei din partea a doua, articolul 1 punctul (vi) din contract.

(83) Comisia concluzionează, de asemenea, că avantajul identificat în considerentele (68)-(77), alcătuit din cele două componente descrise în considerentele (80) și (82), trebuie să fie considerat selectiv în măsura în care ar fi fost acordat, în baza contractului pentru teren, unui beneficiar specific, și anume întreprinderii Habidite și grupului AFER de care aparține aceasta.

Denaturarea concurenței

(84) Astfel cum se menționează în considerentul (43), Habidite susține că, prin contractele notificate, nu se denaturează concurența deoarece: (a) piața relevantă se limitează la „producerea, vânzarea și închirierea de module prefabricate" și (b) caracteristicile unice ale modulelor prefabricate Habidite implică faptul că întreprinderea nu are concurenți.

(85) Comisia nu poate accepta argumentele prezentate de Habidite. Chiar dacă modulele prefabricate Habidite ar putea fi considerate un produs unic datorită caracteristicilor lor, în acest caz, piața relevantă a produselor trebuie să fie definită într-un sens mai larg ca fiind piața construcțiilor și vânzărilor de locuințe în general – incluzând atât locuințele vândute pe piața liberă, cât și locuințele vândute în cadrul segmentului reglementat al pieței (locuințele sociale).

(86) Astfel cum susține Habidite însăși, prețurile locuințelor care urmau să fie vândute întreprinderii BIZKAILUR pot fi comparate cu prețurile locuințelor vândute pe piața liberă sau a celor vândute ulterior în cadrul regimului protejat sau parțial protejat. Faptul că BIZKAILUR a încheiat contracte și cu alte întreprinderi de construcții, pe lângă Habidite, pentru alte locuințe care urmau să fie vândute în regim parțial protejat dovedește că, în fapt, alte întreprinderi de construcții se aflau, la acea vreme, în concurență cu Habidite pentru furnizarea de locuințe către BIZKAILUR, care urma să le vândă în regim protejat și parțial protejat.

(87) În plus, în planul de afaceri înaintat guvernului basc în sprijinul cererii sale de ajutor regional pentru 2008 (datată noiembrie 2008, pp. 10-12), Habidite însăși a menționat că a intrat în concurență cu constructorii de locuințe tradiționale pe câteva piețe spaniole regionale, în cadrul cărora intenționa să își vândă produsele (în special Țara Bascilor, Navarra, Cantabria, La Rioja, Madrid și Catalonia, dar și alte *comunidades autónomas* spaniole, într-o măsură mai mică). Conform estimărilor Habidite, cota sa de piață totală rezultată pe piața spaniolă (piața liberă, plus proiectele pentru locuințe sociale) urma să crească de la 0,4 % în 2011 la 1 % în perioada 2012-2016. De exemplu, pentru anul 2011, Habidite a estimat că numărul total de locuințe vândute pe întreaga piață spaniolă ar fi fost de aproximativ 320 000 de locuințe, din care aceasta ar fi deținut o cotă de piață de 0,4 %, cu o producție de 1 403 locuințe în 2011. În ceea ce privește în special piața din Țara Bascilor, Habidite a estimat o cotă de piață de 0,5 % în 2011 și până la 2,8 % începând din 2014, presupunând că cererea anuală totală de locuințe în regiune ar fi fost de 8 000 de locuințe în perioada 2011-2016.

(88) Conform jurisprudenței constante, se consideră că ajutorul denaturează concurența în cazul în care acesta consolidează poziția financiară și oportunitățile întreprinderii beneficiare față de concurenții care nu primesc ajutor ([43]). Având în vedere acest principiu și observațiile anterioare, concluzia care se impune este că ajutorul acordat Habidite și grupului AFER prin intermediul contractului pentru teren ar fi denaturat concurența, deoarece ar fi permis întreprinderii Habidite să micșoreze costurile investiției care, în mod obișnuit, sunt suportate de întreprinderea în cauză și, prin urmare, să beneficieze de un avantaj concurențial față de concurenții reali și potențiali.

Efectul asupra comerțului din cadrul Uniunii Europene

(89) Astfel cum se menționează în considerentele (84)-(87), nu poate fi acceptat argumentul adus de Habidite potrivit căruia piața geografică relevantă pentru locuințele prefabricate este cea locală sau regională, din cauza costurilor legate de transportul modulelor prefabricate. Având în vedere faptul că Țara Bascilor se află în vecinătatea altor state membre și a mării, costurile suplimentare aferente transportului nu ar fi decisive, probabil, pentru eliminarea potențialilor concurenți ai Habidite în această *comunidad autónoma*. În mod similar, costurile de transport nu reprezintă neapărat un obstacol care ar putea împiedica Habidite să intre în concurență cu alți constructori de locuințe în statele membre aflate în apropiere.

(90) Conform jurisprudenței invocate, de asemenea, în considerentul (88), atunci când ajutorul de stat consolidează poziția financiară a unei întreprinderi față de alte întreprinderi cu care intră în concurență în comerțul din cadrul Uniunii, acesta este afectat de

([43]) A se vedea, de exemplu, cauza 730/79, *Phillip Morris Holland/Comisia*, Rec., 1980, p. 2671, punctul 11 și cauza C-259/85, *Franța/Comisia*, Rec., 1987, p. 4393, punctul 24.

ajutorul acordat. Uneori, ajutorul poate afecta comerțul din cadrul Uniunii chiar dacă întreprinderea beneficiară nu este implicată în activități transfrontaliere ([44]).

(91) Pe baza observațiilor din considerentele (89) și (90), Comisia concluzionează că este probabil ca ajutorul implicat în contractul pentru teren să fi afectat schimburile comerciale dintre statele membre.

VII.1.2 *Măsura 2: Contractul pentru locuințe*

(92) Observațiile din considerentele (64)-(67), (84)-(88) și (89)-(90) privind criteriul utilizării resurselor de stat, al imputabilității statului, al denaturării concurenței și al efectului asupra comerțului din cadrul Uniunii din definiția ajutorului de stat sunt aplicabile, de asemenea, *mutatis mutandis*, contractului privind locuințele. Prin urmare, se va examina numai criteriul avantajului selectiv în considerentele (93)-(96).

Avantajul selectiv

(93) Astfel cum s-a explicat în considerentul (45), Habidite susține că nu a obținut niciun avantaj din contractul pentru locuințe, deoarece, în esență, prețurile pe care BIZKAILUR trebuia să le plătească pentru cele 1 500 de locuințe care urmau să fie construite de către Habidite în baza contractului erau, de fapt, sub nivelul pieței.

(94) În special, Habidite susține, în primul rând, că cele 1 500 de locuințe pe care trebuia să le construiască în baza contractului ar fi fost vândute de BIZKAILUR în regim parțial protejat (cu titlul de *viviendas tasadas*) la un preț maxim limitat de legislația regională aplicabilă la o sumă de 1,7 ori mai mare decât prețul stabilit prin Ordinul guvernului basc din 1 august 2004, indexat succesiv pe baza indicelui prețurilor de consum (IPC) determinat de către Institutul Național de Statistică din Spania [a se vedea, în acest sens, considerentele (17) și (18)]. Prin urmare, prețul mediu care urma să fie obținut de către BIZKAILUR pentru cele 1 500 de locuințe era de 2 010,19 EUR/m^2, mai mic decât prețul mediu al locuințelor vândute liber pe piață în provincia Bizkaia în 2007, și anume 2 921,9 EUR/m^2. În plus, Habidite urma să obțină numai 83 % și, respectiv, 83,30 % (pentru cele 750 de locuințe cu suprafața mai mică de 75 m^2) din suma de 2 010,19 EUR/m^2, care urma să fie obținută de către BIZKAILUR însăși din vânzarea locuințelor în regim parțial protejat.

(95) În al doilea rând, Habidite susține că prețul pe care l-ar fi obținut de la BIZKAILUR în baza contractului pentru locuințe pentru cele 1 500 de locuințe era comparabil cu prețurile obținute de alte întreprinderi de construcții care încheiaseră contracte similare cu BIZKAILUR în acea perioadă [a se vedea exemplele din considerentul (45)].

(96) În final, Habidite a susținut, de asemenea, că, în conformitate cu Decretul legislativ 78/1986 și cu articolul 31 din Directiva 2004/18/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 31 martie 2004 privind achizițiile publice ([45]), astfel de contracte pot fi încheiate, de asemenea, în mod direct, fără licitație publică, atunci când acest lucru este justificat de natura tehnică a proiectului sau pentru protejarea drepturilor de exclusivitate.

(97) După ce a analizat informațiile și argumentele oferite de Habidite, Comisia a făcut următoarele observații, prezentate în considerentele (98)-(107).

(98) În primul rând, trebuie să se precizeze că informațiile referitoare la prețurile medii obținute de alte întreprinderi de construcții care au încheiat contracte similare cu BIZKAILUR sunt bazate exclusiv pe datele publicate în presă. Comisia nu a primit informații directe cu privire la acest aspect de la Diputación – de exemplu, sub forma unor copii după contracte similare încheiate de BIZKAILUR cu alte întreprinderi de construcții. În orice caz, estimările de preț oferite de Habidite și Diputación se referă la anii 2006 și 2007, întrucât, conform articolului A litera (c) din contractul pentru locuințe și planului de afaceri al întreprinderii Habidite, făcut public în 2009, cele 1 500 de locuințe ar fi fost livrate către BIZKAILUR în perioada 2009-2011.

(99) Chiar dacă s-ar accepta argumentul potrivit căruia prețurile obținute de Habidite de la BIZKAILUR pentru cele 1 500 de locuințe în baza contractului erau comparabile cu cele obținute de alte întreprinderi de construcții de la BIZKAILUR în baza unor contracte similare și erau, în orice caz, mai mici decât prețurile locuințelor echivalente de pe piața liberă, acest argument nu este suficient pentru a permite Comisiei să concluzioneze că Habidite nu a obținut niciun avantaj din contract. Astfel cum se remarcă, de asemenea, în decizia de inițiere a procedurii de investigare ([46]), avantajul obținut de Habidite din contract constă, în principal, în faptul că, prin contract, aceasta a asigurat vânzarea unei părți importante din producția sa inițială, reducând astfel semnificativ riscurile asociate inevitabil cu un nou proiect de investiții, riscuri care sunt, prin definiție, mai mari la lansarea unui nou produs precum modulele Habidite.

([44]) A se vedea, de exemplu, cauza C 102/87, *Franța/Comisia (SEB)*, Rec., 1988, p. 4067 și cauza C-310/99, *Republica Italiană/Comisia,*, Rec., 2002, p. I-289, punctul 85.

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

([46]) A se vedea considerentul (32) din decizia de inițiere a procedurii de investigare.

(100) Este un fapt cunoscut că, pe piața spaniolă de construcții, concurența era la vremea aceea și este încă foarte intensă. Faptul că BIZKAILUR a contractat 1 500 de locuințe de la Habidite îi conferea acesteia din urmă un avantaj deloc nesemnificativ față de concurenții săi, chiar dacă se ia în considerare numai cererea de locuințe care urmau să fie vândute în regim protejat și parțial protejat.

(101) Astfel cum remarcă Diputación, faptul că, în conformitate cu Plan Foral [a se vedea considerentul (19)], BIZKAILUR trebuia să furnizeze un număr total de 3 000 de locuințe care urmau să fie vândute în regim protejat în perioada 2004-2007 arată clar că numărul locuințelor contractate de la Habidite nu era neglijabil. Este adevărat că Plan Foral se referă la perioada 2004-2007, în timp ce cele 1 500 de locuințe care fac obiectul contractului dintre BIZKAILUR și Habidite ar fi trebuit să fie livrate în perioada 2009-2011 (conform planului de afaceri al întreprinderii în versiunea făcută publică în 2009). Totuși, se poate observa astfel numărul total de locuințe pe care BIZKAILUR intenționa să le vândă în regim protejat în momentul în care a fost încheiat contractul pentru locuințe.

(102) Acest element trebuie să fie evaluat ținându-se seama de proporția reprezentată de locuințele contractate de Diputación și BIZKAILUR din producția totală estimată a întreprinderii Habidite pentru perioada relevantă. Conform planului de afaceri făcut public în 2009, Habidite a estimat că, în 2009, întreaga sa producție, reprezentând 433 de locuințe, urma să fie achiziționată exclusiv de către BIZKAILUR. În 2010, BIZKAILUR urma să achiziționeze 670 de locuințe din producția totală de 1 113 locuințe a Habidite. În 2011, BIZKAILUR urma să achiziționeze 342 de locuințe dintr-o producție totală de 3 151 locuințe. Aceasta arată că, la data încheierii contractului pentru locuințe, Habidite însăși a estimat că Diputación și BIZKAILUR urmau să cumpere o parte importantă din producția sa în primii doi ani de producție ai fabricii Habidite de la Alonsotegi (2009 și 2010). Acest fapt vine în sprijinul concluziei potrivit căreia contractul pentru locuințe reducea semnificativ riscurile inerente corespunzătoare unui nou proiect de investiții, în special atunci când acesta presupune lansarea unui nou produs pe piață (modulele Habidite).

(103) O altă dovadă a faptului că, prin contractul în cauză, Habidite ar fi eliminat o parte semnificativă din riscurile asociate cu vânzarea produsului său pe piață rezultă din propriul plan de afaceri al Habidite (datat noiembrie 2008), înaintat în vederea obținerii de ajutor regional pentru 2008. În planul de afaceri, Habidite estima cererea totală de locuințe destinate vânzării pe piața reglementată în toată Țara Bascilor, în perioada 2011-2016, la aproximativ 8 000 de locuințe pe an. Tot aici, Habidite menționa că intenția sa era de a vinde în mod prioritar în segmentul reglementat al pieței (locuințe sociale), atât în Țara Bascilor, cât și în alte regiuni ale Spaniei. Mai precis, Habidite anticipa că, în 2011, urma să vândă un număr total de 289 locuințe pe piața reglementată din Spania din producția totală de 1 403 locuințe din acel an. Acest fapt arată că, după încetarea contractului pentru locuințe (cele 1 500 de locuințe contractate de Diputación și BIZKAILUR urmau să fie livrate până în mai 2011, cel mai târziu), proporția de locuințe pe care Habidite spera să o vândă pe piața reglementată din producția sa anuală totală (mai precis, 289 de locuințe dintr-o producție totală de 1 403 locuințe) era mult mai mică decât aceeași proporție din primii trei ani de funcționare a fabricii Habidite de la Alonsotegi, perioadă acoperită de contractul pentru locuințe.

(104) Un alt aspect relevant este cererea efectivă de locuințe sociale în provincia Bizkaia la care răspundea BIZKAILUR prin contractul pentru locuințe. Nici Diputación, nici Habidite nu au adus dovezi specifice privind cererea efectivă de locuințe sociale care urma să fie acoperită de BIZKAILUR prin intermediul contractului pentru locuințe încheiat cu Habidite în termenii dați. După cum s-a precizat deja în considerentul (98), cele 1 500 de locuințe prevăzute în contract urmau să fie livrate în perioada 2009-2011. În plus, Diputación nu a susținut că acest contract a fost încheiat pentru a oferi un serviciu de interes economic general, precum locuințele sociale. Trebuie remarcat, de asemenea, că acest contract pentru locuințe nu a fost încheiat în urma unei licitații publice – chiar dacă, potrivit informațiilor furnizate de Habidite însăși în contextul trimiterilor la contractele similare încheiate de BIZKAILUR cu alte întreprinderi de construcții, se pare că BIZKAILUR ar fi trebuit să supună un astfel de contract procedurii de ofertare.

(105) Din această perspectivă, argumentul adus de Habidite [a se vedea considerentul (96)], potrivit căruia natura tehnică specială a proiectului a permis contractarea directă, fără organizarea unei licitații publice, nu poate fi acceptat. În primul rând, normele invocate de Habidite nu se referă la astfel de situații, în care natura specială a proiectului constă în introducerea unui nou produs pe piață. Obiectul contractului pentru locuințe era cumpărarea unor locuințe care urmau să fie vândute ulterior în regim parțial protejat persoanelor defavorizate. Tehnologia utilizată pentru construirea unor astfel de locuințe este irelevantă, iar locuințele construite cu ajutorul modulelor prefabricate erau în concurență directă cu locuințele construite prin metode tradiționale. În al doilea rând, într-un raport din ianuarie 2009 ([47]), *Tribunal Vasco de Cuentas Públicas* (Curtea de Conturi bască) își exprima îndoielile cu privire la legalitatea contractelor pentru teren și pentru locuințe, în contextul în care atrăgea atenția asupra contractelor publice încheiate cu încălcarea principiului transparenței și al concurenței între ofertanți.

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

(106) Conform hotărârii *P&O Ferries* ([48]), simplul fapt că o autoritate publică cumpără bunuri în condițiile de preț ale pieței nu este suficient pentru a conduce la concluzia că tranzacția este efectuată în condiții obiective dacă nu există o necesitate reală a bunurilor respective, în special în cazul în care bunurile au fost contractate fără organizarea unei licitații publice. În situația de față, lipsa informațiilor care să arate existența unei necesități reale ca BIZKAILUR să vândă cele 1 500 de locuințe contractate în regim parțial protejat în perioada 2009-2011, împreună cu absența unei licitații publice, sunt elemente care arată că tranzacția nu a fost încheiată în termenii pieței.

(107) Având în vedere observațiile prezentate în considerentele (97)-(106), Comisia adoptă concluzia potrivit căreia contractul pentru locuințe nu poate fi considerat o operațiune normală pe piață. Dimpotrivă, contractul oferă, în fapt, un avantaj întreprinderii Habidite și grupului AFER, eliminând riscul asociat cu vânzarea produselor sale în condițiile pieței, în concurență directă cu alte întreprinderi de construcții. Ajutorul este reprezentat în acest caz de profitul care ar fi fost obținut de Habidite din vânzarea celor 1 500 de locuințe către Diputación și BIZKAILUR în baza contractului pentru locuințe, reprezentând diferența dintre prețul care urma să fie obținut de la BIZKAILUR pentru vânzarea celor 1 500 de locuințe în condițiile de preț prevăzute la articolul A litera (e) din contractul pentru locuințe și costurile de producție ale Habidite pentru cele 1 500 de locuințe. Avantajul este selectiv, fiind acordat în mod specific întreprinderii Habidite și grupului AFER în cadrul contractului pentru locuințe.

VII.1.3 *Concluzii preliminare*

(108) În temeiul considerentelor (64)-(90) și (92)-(106), fără a aduce atingere eventualelor constatări suplimentare privind compatibilitatea cu legislația UE în domeniul achizițiilor publice, concluzia care se impune este că atât contractul pentru teren, cât și contractul pentru locuințe implică ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat.

(109) În ceea ce privește contractul pentru teren, ajutorul de stat implicat are două componente:

(a) dobânda neperceptă pentru un împrumut egal cu costurile suportate de BIZKAILUR pentru achiziționarea terenului destinat proiectului Habidite, care ar fi fost acordat fără dobândă pe o perioadă de 7 ani, cu o perioadă de grație de 4 ani. Dobânda pierdută reprezintă un echivalent subvenție netă de 13,41 % din costurile de achiziționare a terenului, suportate de BIZKAILUR, în conformitate cu prevederile din partea a doua, articolul 1 punctul (ii) din contractul pentru teren;

(b) costurile totale pe care BIZKAILUR le-ar fi suportat în vederea adaptării pentru uz industrial a terenului în cauză, cu suprafața totală de cel puțin 101 430 m^2, în conformitate cu prevederile din partea a doua, articolul 1 punctul (iii) din contractul pentru teren.

(110) În ceea ce privește contractul pentru locuințe, ajutorul este reprezentat de profitul care ar fi fost obținut de Habidite din vânzarea celor 1 500 de locuințe în baza contractului, reprezentând diferența dintre prețul prevăzut la articolul A litera (e) din contractul pentru locuințe pentru cele 1 500 de locuințe și costurile de producție suportate de Habidite pentru construirea celor 1 500 de locuințe.

VII.2. **Compatibilitatea ajutorului**

(111) În decizia de inițiere a procedurii de investigare din 2 decembrie 2009, Comisia și-a exprimat îndoielile cu privire la compatibilitatea ajutorului implicat în contractele pentru teren și pentru locuințe cu prevederile tratatului, în conformitate cu normele relevante aplicabile la data evaluării, în special Cadrul temporar inițial ([49]), Liniile directoare din 2004 privind salvarea și restructurarea, Orientările comunitare privind ajutoarele de stat regionale pentru perioada 2007-2013 ([50]) și Regulamentul general de exceptare pe categorii de ajutoare din 2008 ([51]).

(112) Cu toate acestea, astfel cum se indică în considerentele (60)-(62), ajutorul implicat în contractele pentru teren și pentru locuințe a fost acordat în mod ilegal (înainte de notificarea Comisiei) la 15 decembrie 2006. Prin urmare, compatibilitatea sa trebuie să fie evaluată pe baza normelor în materie de ajutor de stat aflate în vigoare în momentul acordării ajutorului.

(113) Din această perspectivă temporală, compatibilitatea ajutorului acordat prin contractele pentru teren și pentru locuințe nu poate fi analizată pe baza normelor speciale legate de criză, care au fost adoptate și au intrat în vigoare ulterior.

(114) De asemenea, potrivit Diputación, Habidite și grupul AFER nu se calificau la data de 15 decembrie 2006 ca întreprinderi aflate în dificultate în sensul punctelor 9, 10 și 11 din Liniile directoare din 2004 privind salvarea și restructurarea. Prin urmare, acestea nu erau eligibile pentru a primi ajutor pentru salvare sau restructurare la data la care au fost încheiate contractele pentru teren și pentru locuințe.

([48]) A se vedea cauzele conexate T-116/01 și T-118/*01*, *P&O European Ferries (Vizkaya) S.A.* și *Diputación Foral de Vizkaya/Comisia*, Rec,. 2003, p. II-2957, în special punctele 109-139. Hotărârea a fost menținută după apel în ceea ce privește acest aspect al evaluării prin hotărârea CJE de la 1 iunie 2006.

([49]) Cadrul comunitar temporar pentru măsurile de ajutor de stat de sprijinire a accesului la finanțare în contextul actualei crize financiare și economice (JO C 83, 7.4.2009, p. 1).

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

([51]) Regulamentul (CE) nr. 800/2008 al Comisiei din 6 august 2008 de declarare a anumitor categorii de ajutoare compatibile cu piața comună în aplicarea articolelor 87 și 88 din tratat, JO L 214, 9.8.2008, p. 3.

(115) Contractele pentru teren și pentru locuințe au fost încheiate la 15 decembrie 2006 pentru a susține un nou proiect de investiții în Alonsotegi, un sat situat în *comarca* Gran Bilbao, care era, la acel moment, regiune asistată în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din tratat ([52]). Prin urmare, trebuie să se analizeze dacă este posibil ca ajutorul acordat prin contractele pentru teren și pentru locuințe să fi fost compatibil cu prevederile tratatului, în conformitate cu normele în materie de ajutor regional aplicabile la data de 15 decembrie 2006, și anume: Orientările din 1998 privind ajutoarele de stat regionale ([53]) (numite în continuare „orientările din 1998") și Cadrul multisectorial din 2002 privind ajutorul regional pentru proiecte mari de investiții ([54]) (numit în continuare „cadrul din 2002") și în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din tratat.

Compatibilitatea ajutorului aferent contractului pentru teren în temeiul orientărilor din 1998 și al cadrului din 2002

(116) Pentru a fi considerat compatibil cu piața internă, ajutorul regional pentru investiții trebuie să respecte o serie de criterii standard de compatibilitate care, la data semnării contractului pentru teren (15 decembrie 2006), erau definite în orientările din 1998. În special, ajutorul trebuia să aibă potențialul de a contribui la dezvoltarea regională și de a susține un proiect inițial de investiții în cadrul căruia lucrările au început numai după ce beneficiarul ajutorului a înaintat o cerere de ajutor (efect de stimulare), proiectul de investiții trebuia să fie finanțat de către beneficiar cel puțin în proporție de 25 % și proiectul de investiții trebuia să fie menținut în regiunea asistată în care era localizat timp de cel puțin 5 ani. În plus, cheltuielile eligibile luate în considerare pentru acordarea ajutorului trebuiau să fie limitate la anumite costuri eligibile, iar ajutorul nu trebuia să se combine cu vreun alt tip de ajutor financiar, depășind astfel pragul aplicabil al ajutorului regional.

(117) Conform punctului 2 din orientările din 1998, ajutorul regional *ad hoc* acordat unei singure întreprinderi sau de care beneficiază un singur sector de activitate nu era, de regulă, compatibil cu tratatul, deoarece efectele sale denaturante ar depăși, în principiu, efectele pozitive asupra dezvoltării regionale. În plus, ajutorul *ad hoc* acordat întreprinderilor aflate în dificultate era interzis.

(118) Ajutorul acordat în favoarea Habidite prin contractul pentru teren nu a fost notificat de către autoritățile spaniole ca ajutor acordat în cadrul unei scheme autorizate de ajutor regional. Ajutorul în cauză reprezintă, mai degrabă, o măsură *ad hoc* care aduce beneficii numai întreprinderii Habidite și grupului AFER, precum și, implicit, sectorului de construcții.

(119) Cu toate acestea, tot la punctul 2 din orientările din 1998 se prevede că un astfel de ajutor *ad hoc* care aduce beneficii unui singur sector și unei singure întreprinderi poate să fie, în mod excepțional, declarat compatibil cu tratatul dacă se poate demonstra că acesta aduce o contribuție semnificativă la dezvoltarea regională, contribuție care depășește efectele sale de denaturare a concurenței și a comerțului din cadrul Uniunii. Deși autoritățile spaniole nu au adus argumente în acest sens, Comisia va analiza din proprie inițiativă, pe baza informațiilor pe care le deține, dacă sunt întrunite condițiile unei astfel de derogări în cazul ajutorului acordat prin contractul pentru teren.

(120) Contractul pentru teren a urmărit în mod clar susținerea unui nou proiect de investiții, și anume noua fabrică Habidite de la Alonsotegi. La acea vreme, se estima că proiectul avea să creeze 1 100 de locuri de muncă directe în regiunea asistată și probabil, de asemenea, un număr deloc neglijabil de locuri de muncă indirecte în aceeași regiune. În plus, conform contractului paralel pentru locuințe, noul proiect de investiții ar fi contribuit, de asemenea, la îndeplinirea unor obiective de politică regională, și anume furnizarea de locuințe sociale destinate persoanelor defavorizate din provincia Bizkaia. Mai mult, nici Habidite, nici grupul AFER nu se calificau ca întreprinderi aflate în dificultate în sensul punctelor 9, 10 și 11 din Liniile directoare privind salvarea și restructurarea la data la care au fost semnate contractele pentru teren și pentru locuințe [a se vedea considerentul (9)]. Prin urmare, Comisia concluzionează că, în ceea ce privește contractul pentru teren, sunt întrunite condițiile pentru derogarea prevăzută la punctul 2 ultimul alineat din orientările din 1998.

(121) La punctul 4.4 din orientările din 1998, noțiunea de ajutor regional acoperă numai ajutorul pentru investiții inițiale, definite drept investiții în capital fix pentru înființarea unei unități noi, extinderea unei unități existente sau începerea unei activități care implică o schimbare fundamentală în procesul de producție al unei unități existente. Ajutorul acordat prin contractul pentru teren este compatibil cu această definiție, întrucât ajutorul a fost acordat pentru susținerea inițierii unui nou proiect de investiții la Alonsotegi.

(122) Conform punctului 4.5 din orientările din 1998, ajutorul pentru investiția inițială este menit să acopere exclusiv costurile eligibile ale investiției, prin urmare, cuantumul maxim al ajutorului regional este definit ca procentaj din costurile eligibile ale investiției. Conform punctelor 4.5 și 4.6 din orientările din 1998, „costurile eligibile" ale unui nou proiect de investiții includ terenul, clădirile și instalațiile/mașinile, precum și unele categorii de imobilizări necorporale (brevete, licențe, know-how) într-o proporție de maximum 25 % din baza standard în cazul întreprinderilor mari.

([52]) A se vedea Decizia Comisiei din 17.5.2000 în cazul privind ajutorul de stat N 773/99 Spania – hartă regională pentru 2000-2006, text disponibil la adresa http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

([53]) JO C 74, 10.3.1998, p. 9.

([54]) JO C 70, 19.3.2002, p. 8.

(123) Prin urmare, ar trebui să se determine, în primul rând, costurile eligibile ale proiectului Habidite de la Alonsotegi începând de la 15 decembrie 2006.

(124) Având în vedere faptul că ajutorul implicat în contractul pentru teren nu a fost acordat ca urmare a unei cereri anterioare de ajutor, beneficiarul nu a furnizat la acea vreme informațiile relevante pentru identificarea cheltuielilor eligibile în cadrul unui nou proiect de investiții pentru acordarea ajutorului regional. Informațiile deținute de Diputación cu privire la cheltuielile eligibile au fost prezentate în considerentul (12) de mai sus, după cum urmează:

Teren	4,8 milioane EUR
Clădiri pentru uz industrial	22,5 milioane EUR
Adaptarea terenului (*urbanización*)	4,04 milioane EUR
Instalații	24,0 milioane EUR
Total	**55,34 milioane EUR**

(125) Categoriile de cheltuieli indicate pot fi considerate, într-adevăr, „cheltuieli eligibile" în sensul punctului 4.5 din orientările din 1998. În plus, având în vedere faptul că ajutorul implicat în contractul pentru teren era direct legat de cumpărarea și adaptarea pentru uz industrial a terenului necesar pentru noul proiect de investiții, acesta îndeplinește, de asemenea, cerința prevăzută la punctul 4.5 din orientările din 1998.

(126) La punctul 4.10 din orientările din 1998 se prevede că ajutorul pentru investiția inițială ar trebui să fie condiționat de menținerea investiției în cauză pe o perioadă minimă de 5 ani. Deși această condiție nu a fost impusă în mod specific întreprinderii Habidite în contextul contractului pentru teren, trebuie să se remarce că, în cadrul contractului paralel privind ajutorul pentru formare [descris în considerentul (39) de mai sus], care a fost încheiat, de asemenea, la 15 decembrie 2006 cu privire la același proiect de investiții, Habidite s-a angajat să mențină 1 100 de locuri de muncă pe o perioadă de cel puțin 5 ani. Prin urmare, Comisia concluzionează că prevederile de la punctul 4.10 din orientările din 1998 sunt, de asemenea, îndeplinite.

(127) În lipsa informațiilor privind costurile estimate referitoare la retribuțiile celor 1 100 de angajați ai fabricii Habidite de la Alonsotegi, Comisia nu poate evalua în mod pertinent compatibilitatea potențială a ajutorului acordat prin contractul pentru teren cu prevederile de la punctele 4.11-4.17 din orientările din 1998 privind crearea de locuri de muncă. Totuși, dat fiind că ajutorul rezultat din contractul pentru teren era legat de achiziționarea terenului, care constituie o cheltuială eligibilă, evaluarea ajutorului în conformitate cu punctele 4.11-4.17 din orientările din 1998 nu este necesară.

(128) Înainte de semnarea contractului pentru teren, proiectul de investiții al Habidite nu a primit niciun alt ajutor pentru investiție care ar trebui să fie luat în calcul în vederea evaluării efectelor cumulative, conform punctului 4.18 din orientările din 1998.

(129) La punctul 4.2 din orientările din 1998 se stipulează că schemele de ajutor trebuie să prevadă înaintarea unei cereri de ajutor înainte de începerea lucrărilor în cadrul proiectului de investiții. Această condiție este menită să garanteze faptul că ajutorul regional este acordat numai dacă are efect stimulator verificabil: dacă s-au început lucrările la proiect înainte de depunerea cererii de ajutor, ajutorul regional acordat ulterior nu ar mai avea, în mod evident, un efect stimulator, întrucât proiectul ar fi fost probabil realizat chiar și în lipsa ajutorului.

(130) Din această perspectivă, trebuie să se menționeze mai întâi că ajutorul implicat în contractul pentru teren a fost o măsură *ad hoc*, și nu un ajutor acordat în cadrul unei scheme autorizate. Cu toate acestea, efectul stimulator reprezintă un criteriu general de compatibilitate în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din tratat, care trebuie să fie verificat, în orice caz, cu privire la contractul pentru teren. Deși Diputación nu a susținut efectul stimulator al măsurii, Comisia ar trebui totuși să analizeze din proprie inițiativă respectarea acestei condiții esențiale de compatibilitate.

(131) Comisia consideră că există un efect stimulator în cazul ajutorului implicat în contractul pentru teren din motivele expuse în continuare. În primul rând, deși ajutorul nu a fost notificat înainte de data acordării sale (15 decembrie 2006), lucrările în cadrul proiectului nu au început înainte de acordarea ajutorului. Într-adevăr, conform informațiilor oferite de Diputación, cumpărarea terenului necesar pentru proiect, care poate fi considerată începerea lucrărilor în cadrul proiectului de investiții, a început în mai 2007, ulterior semnării contractului pentru teren la 15 decembrie 2006. În al doilea rând, faptul că proiectul Habidite nu a continuat după suspendarea contractelor pentru teren și pentru locuințe poate fi considerat ca o dovadă a faptului că ajutorul a avut un efect stimulator: proiectul nu a fost realizat în lipsa ajutorului.

(132) La punctul 4.2 din orientările din 1998, se solicita, de asemenea, ca beneficiarul ajutorului să aducă proiectului o contribuție financiară proprie, care să nu derive din vreun ajutor, în proporție de cel puțin 25 % din costurile eligibile. Această condiție este, în mod evident, îndeplinită în cazul ajutorului implicat în contractul pentru teren. Costurile eligibile declarate de Diputación

pentru proiect se ridicau la 55 de milioane EUR; prin urmare, Habidite trebuia să furnizeze din resurse proprii minimum 25 % din această sumă, și anume cel puțin 13,75 milioane EUR. Comisia consideră că ajutorul implicat în contractul pentru teren, astfel cum a fost identificat în considerentul (109) de mai sus, nu ar fi putut să depășească 75 % din costurile eligibile, mai precis 41,25 milioane EUR, nici chiar în situația în care suma totală a ajutorului ar fi crescut semnificativ – în cazul în care s-ar fi considerat că ajutorul a constat în suma de 28,2 milioane EUR reprezentând costurile efective pentru adaptarea terenului pentru uz industrial, plus 0,98 milioane EUR (și anume, 13,41 % din totalul de 7,3 milioane EUR reprezentând costurile suportate pentru achiziționarea terenului, conform estimărilor Diputación).

(133) În lumina observațiilor din considerentele (116)-(132), Comisia concluzionează că ajutorul acordat prin contractul pentru teren îndeplinea condițiile de compatibilitate prevăzute în orientările din 1998.

(134) Informațiile referitoare la costurile eligibile ale investiției indicate în considerentele (12) și (124) arată, de asemenea, că proiectul de investiții al Habidite se califica în decembrie 2006 ca proiect mare de investiții în sensul Cadrului multisectorial din 2002 – costurile totale eligibile ale proiectului depășind 50 de milioane EUR. Prin urmare, compatibilitatea ajutorului implicat în contractul pentru teren trebuie să fie analizată, de asemenea, din perspectiva conformității acestuia cu condițiile prevăzute în cadrul din 2002.

(135) Intensitatea maximă a ajutorului aplicabilă în *comarca* Grand Bilbao în decembrie 2006, exprimată ca echivalent subvenție netă, era de 20 %. Conform punctului 21 din cadrul din 2002 și având în vedere cheltuielile eligibile pentru proiectul Habidite începând cu anul 2006, astfel cum sunt indicate în considerentul (12), intensitatea maximă a ajutorului permisă pentru proiect ar fi trebuit diminuată astfel:

Cheltuieli eligibile	Plafonul ajustat al ajutorului
Până la 50 de milioane EUR	10 milioane EUR (20 % - plafonul regional pentru 50 de milioane EUR)
Între 50 de milioane EUR și 100 de milioane EUR	0,5 milioane EUR (10 % - jumătate din plafonul regional de 5 milioane EUR)
Partea care depășește 100 de milioane EUR	—
Total	10,5 milioane EUR

(136) Prin urmare, ajutorul acordat prin contractul pentru teren ar fi fost compatibil numai până la suma totală de 10,5 milioane EUR și incompatibil pentru partea care depășea 10,5 milioane EUR. Într-adevăr, astfel cum se menționează în considerentele (78)-(82) și (109), cuantumul ajutorului implicat în contractul pentru teren nu poate fi determinat cu exactitate, având în vedere dezacordul privind costurile efective care ar fi trebuit suportate de către BIZKAILUR pentru îndeplinirea obligațiilor sale contractuale legate de achiziționarea și adaptarea pentru uz industrial a terenului necesar pentru construirea fabricii Habidite la Alonsotegi – un dezacord cu privire la care Comisia nu este în măsură să ia o poziție definitivă în cunoștință de cauză.

(137) Prima componentă a ajutorului ar fi reprezentat 13,21 % din costurile efective suportate de către BIZKAILUR pentru achiziționarea terenului. Diputación susține că aceste costuri efective s-ar fi ridicat la o sumă totală de 7,3 milioane EUR, însă Habidite consideră că estimarea este excesivă. Trebuie să se menționeze, de asemenea, că, potrivit informațiilor furnizate de Diputación însăși [a se vedea considerentul (12)], costurile legate de achiziționarea terenului erau estimate, la un moment dat, la 4,8 milioane EUR. În final, costurile estimate în noiembrie 2008 pentru achiziționarea terenului, conform planului de afaceri al Habidite înaintat în cadrul cererii acesteia pentru obținerea de ajutor regional pentru 2008, erau de 5,5 milioane EUR.

(138) În ceea ce privește cea de a doua componentă a ajutorului, și anume costurile efective totale suportate de BIZKAILUR pentru adaptarea pentru uz industrial a terenului în cauză, acestea au fost estimate de Diputación la 28,5 milioane EUR în martie 2009, însă Diputación a afirmat, de asemenea, că, la un moment dat, costurile respective erau estimate la numai 4,04 milioane EUR [a se vedea considerentul (12)].

(139) În concluzie, pe baza informațiilor disponibile, nu se poate afirma cu certitudine că ajutorul implicat în contractul pentru teren nu ar fi depășit suma maximă permisă pentru proiect, de 10,5 milioane EUR.

(140) Punctul 24 din cadrul din 2002 stabilește condiții suplimentare de compatibilitate pentru măsurile în care cuantumul ajutorului depășește ajutorul maxim care poate fi acordat pentru o investiție de 100 de milioane EUR în aceeași regiune asistată. În cazul de față, conform punctului 21 din cadrul din 2002, ajutorul maxim care putea fi acordat pentru o investiție de 100 de milioane EUR în *comarca* Gran Bilbao în decembrie 2006 era de 15 milioane EUR (sumă alcătuită din 10 milioane EUR, reprezentând 20 % din primele 50 de milioane EUR, plus 5 milioane EUR, reprezentând 10 % din următoarele 50 de milioane EUR).

(141) Astfel cum s-a explicat deja în considerentele (78)-(82), cuantumul total al ajutorului implicat în contractul pentru teren nu poate fi determinat cu exactitate pe baza informațiilor disponibile. Cu toate acestea, Comisia nu poate exclude posibilitatea ca ajutorul să fi depășit plafonul de 15 milioane EUR. În această situație, Comisia a verificat dacă cele două condiții suplimentare pentru aprobarea unui astfel de ajutor erau îndeplinite în cazul contractului pentru teren.

(142) Prima condiție este ca beneficiarul ajutorului să nu fi depășit 25 % din vânzările produsului în cauză înainte sau după investiție. Cea de a doua condiție se referă la capacitatea de producție creată prin proiectul de investiții, care nu trebuie să depășească 5 % din piața vizată. Conform punctului 24 din cadrul din 2002, sarcina de a dovedi că aceste condiții sunt îndeplinite revine statului membru în cauză. În cazul de față, autoritățile spaniole nu au furnizat informații care să permită Comisiei să verifice dacă vreuna dintre aceste două condiții suplimentare era îndeplinită.

(143) Cu toate acestea, pe baza cotelor de piață estimate, indicate de Habidite în noiembrie 2008 în vederea obținerii ajutorului regional pentru 2008 [a se vedea considerentul (87)], întreprinderea și-a estimat cota pe întreaga piață spaniolă de construcții de locuințe (piața liberă și segmentul locuințelor sociale) la [0,1-1,0] % în 2011, și anume după adăugarea noii capacități de producție rezultate din proiectul de investiții și în creștere la [0,5-1,5] % începând din 2012. Dacă se ia în considerare numai piața bască, în 2011 cota de piață a Habidite pe segmentul liber al pieței de construcții ar fi fost de [0,1-1,0] % și ar fi crescut la [2,0-3,0] % începând cu 2014.

(144) Având în vedere aceste estimări, care nu sunt infirmate de alte informații deținute de Comisie, se poate presupune că, în decembrie 2006, Habidite nu ar fi depășit cota de piață și plafoanele de capacitate stabilite la punctul 24 din cadrul din 2002 în ceea ce privește investiția susținută prin contractul pentru teren.

(145) În concluzie, condițiile de compatibilitate prevăzute în cadrul din 2002 ar fi fost, de asemenea, îndeplinite de partea din ajutorul implicat în contractul pentru teren care nu depășește suma maximă permisă de 10,5 milioane EUR. Ajutorul care depășește acest plafon nu ar fi fost compatibil cu tratatul, deoarece nu ar fi îndeplinit condițiile de compatibilitate prevăzute în orientările din 1998 și în cadrul din 2002.

(146) Având în vedere faptul că ajutorul nu a fost plătit și că recuperarea acestuia nu este necesară, aceste concluzii privind compatibilitatea ajutorului implicat în contractul pentru teren sunt suficiente în scopul prezentei decizii.

(147) Comisia atrage atenția autorităților spaniole competente asupra faptului că ajutorul acordat prin contractul pentru teren trebuie să fie luat în considerare pentru a analiza conformitatea cu normele referitoare la cumularea ajutorului cu privire la ajutorul regional din 2008, acordat de guvernul basc pentru același proiect. Acest lucru este, de asemenea, necesar, având în vedere că atât ajutorul implicat în contractul pentru teren, cât și ajutorul regional din 2008 au acoperit cheltuieli eligibile legate de achiziționarea și adaptarea aceluiași teren. Trebuie să reamintim că lucrările în cadrul proiectului de investiții au început în mai 2007, în timp ce cererea pentru obținerea ajutorului regional pentru 2008 a fost depusă în 2008.

Compatibilitatea ajutorului acordat prin contractul pentru locuințe în temeiul orientărilor din 1998 și al cadrului din 2002

(148) Astfel cum se arată în considerentele (93)-(107), ajutorul implicat în contractul pentru locuințe reduce riscurile asociate cu investiția inițială prin asigurarea vânzării unei părți semnificative din producția inițială a noii fabrici și, în plus, conferă întreprinderii Habidite un avantaj față de alte întreprinderi concurente deoarece Habidite a obținut, fără licitație publică, un contract pentru livrarea către autoritățile publice a unui număr de 1 500 de locuințe care urmau să fie vândute în regim parțial protejat. Ajutorul implicat în contractul pentru locuințe a fost definit ca reprezentând profitul pe care l-ar fi obținut Habidite din cumpărarea celor 1 500 de locuințe de către Diputación și BIZKAILUR, mai precis diferența dintre prețul la care aceasta din urmă ar fi vândut locuințele și costurile proprii suportate de Habidite pentru construirea locuințelor.

(149) Conform orientărilor din 1998, ajutorul regional este legat de costurile eligibile. Deși este adevărat că punctul 4.2 din orientări nu limitează formele sub care poate fi acordat ajutorul pentru investiție, este, de asemenea, clar că din punctul 4.5 și din întregul conținut al orientărilor reiese că ajutorul pentru investiție trebuie să susțină costurile eligibile ale investiției. Conform punctului 4.5 din aceleași orientări, numai costurile pentru achiziționarea de active precum terenuri, clădiri și instalații/mașini pot fi luate în considerare pentru acordarea de ajutor regional. Conform punctului 4.6, alte costuri, precum cele pentru obținerea de brevete, licențe și know-how, pot fi, de asemenea, susținute prin acordarea de ajutor regional.

(150) Cu toate acestea, având în vedere natura sa, ajutorul acordat prin contractul pentru locuințe nu susține astfel de cheltuieli eligibile. Mai degrabă, ajutorul este menit să

reducă cheltuielile curente de funcționare ale beneficiarului. Conform punctului 4.15 din orientările din 1998, ajutorul de exploatare este, de regulă, interzis, fiind permis în mod excepțional în regiunile asistate în temeiul articolului 107 litera (a) din tratat. Însă proiectul Habidite urma să se deruleze într-o regiune asistată în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c), și nu al articolului 107 alineatul (3) litera (a) din tratat.

(151) Prin urmare, Comisia concluzionează că ajutorul implicat în contractul pentru locuințe se califică ca ajutor de exploatare, care, conform punctului 4.15 din orientările din 1998, nu ar fi fost compatibil cu tratatul.

VIII. **CONCLUZIE**

(152) Pe baza analizei efectuate mai sus în considerentele (63)-(151) și fără a aduce atingere altor constatări suplimentare privind compatibilitatea cu legislația UE în materie de achiziții publice, Comisia concluzionează că atât contractul pentru teren, cât și contractul pentru locuințe implică ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat.

(153) În ceea ce privește contractul pentru teren, ajutorul are două componente:

(a) dobânda nepercepută pentru un împrumut egal cu costurile suportate de BIZKAILUR pentru achiziționarea terenului destinat proiectului Habidite, care ar fi fost acordat fără dobândă pe o perioadă de 7 ani, cu o perioadă de grație de 4 ani. Dobânda pierdută reprezintă un echivalent subvenție netă de 13,41 % din costurile de achiziționare a terenului, suportate de BIZKAILUR, în conformitate cu prevederile din partea a doua, articolul 1 punctul (ii) din contractul pentru teren;

(b) costurile totale pe care BIZKAILUR le-ar fi suportat în vederea adaptării pentru uz industrial a terenului în cauză, cu suprafața totală de cel puțin 101 430 m^2, în conformitate cu prevederile din partea a doua, articolul 1 punctul (iii) din contractul pentru teren.

(154) În ceea ce privește contractul pentru locuințe, ajutorul constă în profitul pe care l-ar fi obținut Habidite și grupul AFER din vânzarea celor 1 500 de locuințe contractate de Diputación și BIZKAILUR, reprezentând diferența dintre prețul la care aceasta din urmă ar fi vândut locuințele conform prevederilor contractului pentru locuințe și costurile suportate de Habidite pentru construirea locuințelor.

(155) Informațiile disponibile nu permit cuantificarea exactă a ajutorului acordat prin contractele pentru teren și pentru locuințe. Totuși, cuantificarea ajutorului nu este necesară în scopul prezentei decizii: ajutorul nu a fost plătit și, prin urmare, nu trebuie să fie recuperat.

(156) Se subliniază, de asemenea, că atât contractul pentru teren, cât și contractul pentru locuințe implică ajutor ilegal. Ajutorul implicat în ambele contracte a fost acordat la 15 decembrie 2006, cu încălcarea obligației de notificare prealabilă prevăzută în tratat. În lumina hotărârii *CELF/SIDE* ([55]), notificarea ulterioară a celor două contracte și identificarea compatibilității parțiale a ajutorului implicat în contractul pentru teren până la suma permisă de 10,5 milioane EUR nu înlătură caracterul ilegal al ajutorului. Comisia solicită autorităților spaniole competente să extragă toate consecințele legale necesare din caracterul ilegal al ajutorului implicat în contractele pentru teren și pentru locuințe.

(157) Ajutorul acordat prin contractul pentru teren este compatibil cu tratatul în temeiul orientărilor din 1998 și al cadrului din 2002 până la suma permisă de 10,5 milioane EUR. Partea din ajutorul acordat prin contractul pentru teren care depășește această sumă permisă este incompatibilă cu tratatul.

(158) Ajutorul acordat prin contractul pentru locuințe constituie ajutor de exploatare, care este integral incompatibil cu tratatul, conform punctului 4.15 din orientările din 1998.

(159) Constatările din prezenta decizie cu privire la existența ajutorului în contractul pentru teren sunt relevante pentru ajutorul regional pentru 2008, acordat aceluiași proiect de investiții de către guvernul basc. Trebuie să se precizeze că lucrările în cadrul proiectului de investiții au început în mai 2007, deci înainte de depunerea cererii de obținere a ajutorului regional pentru 2008.

(160) Beneficiarii ajutorului acordat prin contractele pentru teren și pentru locuințe sunt Habidite Technologies País Vasco S.A. și grupul AFER, ambele fiind părți contractante în cadrul contractelor pentru teren și pentru locuințe și fiind legate în sensul articolului 3 alineatul (2) și al articolului 3 alineatul (3) din anexa la Recomandarea Comisiei din 6 mai 2003 privind definiția microîntreprinderilor și a întreprinderilor mici și mijlocii ([56]).

ADOPTĂ PREZENTA DECIZIE:

Articolul 1

Cele două contracte notificate de către Regatul Spaniei la 15 aprilie 2009, încheiate la 15 decembrie 2006 între Diputación Foral de Bizkaia și BIZKAILUR S.A., pe de o parte, și Habidite Technologies País Vasco S.A. și grupul AFER, de cealaltă parte, implică ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat.

([55]) A se vedea nota de subsol 35.
([56]) JO L 124, 20.5.2003, p. 36.

Articolul 2

Ajutorul implicat în contractele notificate este ilegal deoarece a fost acordat cu încălcarea obligației de notificare prealabilă prevăzute la articolul 108 alineatul (3) din tratat.

Articolul 3

Ajutorul implicat în contractul pentru teren cuprinde:

(a) dobânda neperceptă de către Diputación și BIZKAILUR pentru un împrumut egal cu costurile efective legate de achiziționarea terenului, care urma să fie rambursat după o perioadă de grație de 4 ani în patru rate anuale egale cu 25 % fiecare, fără dobândă. Echivalentul subvenție netă al unui astfel de împrumut fără dobândă ar fi fost de 13,41 % din costurile efective suportate de BIZKAILUR pentru achiziționarea terenului destinat acestui proiect, în conformitate cu prevederile din partea a doua, articolul 1 punctul (ii) din contractul pentru teren;

(b) costurile efective totale pe care BIZKAILUR le-ar fi suportat în vederea adaptării pentru uz industrial a terenului achiziționat pentru acest proiect, cu suprafața totală de cel puțin 101 430 m^2, în conformitate cu prevederile din partea a doua, articolul 1 punctul (iii) din contractul pentru teren.

Articolul 4

Ajutorul implicat în contractul pentru locuințe este reprezentat de profitul care ar fi fost obținut de Habidite și de grupul AFER din vânzarea celor 1 500 de locuințe comandate de Diputación Foral de Bizkaia și BIZKAILUR S.A. în baza contractului. Profitul reprezintă diferența dintre prețul obținut de Habidite de la BIZKAILUR conform articolului A litera (e) din contract și costurile suportate de Habidite pentru construirea celor 1 500 de locuințe.

Articolul 5

Ajutorul implicat în contractul pentru teren este compatibil cu tratatul, conform Orientărilor din 1998 privind ajutoarele de stat regionale și Cadrului multisectorial din 2002 privind ajutorul regional acordat proiectelor mari de investiții, până la suma permisă de 10,5 milioane EUR. Ajutorul care depășește acest plafon este incompatibil cu tratatul.

Articolul 6

Ajutorul implicat în contractul pentru locuințe este incompatibil cu tratatul conform punctului 4.15 din Orientările din 1998 privind ajutoarele de stat regionale, întrucât constituie ajutor de exploatare.

Articolul 7

Prezenta decizie se adresează Regatului Spaniei.

Adoptată la Bruxelles, 27 iunie 2012.

Pentru Comisie

Joaquín ALMUNIA

Vicepreședinte