DECISIONE DELLA COMMISSIONE

del 23 gennaio 2013

relativa all'aiuto di Stato SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) al quale i Paesi Bassi hanno dato esecuzione Presunta vendita di terreni a un prezzo inferiore a quello di mercato da parte del Comune di Leidschendam-Voorburg

[notificata con il numero C(2013) 87]

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

(Testo rilevante ai fini del SEE)

(2013/247/UE)

LA COMMISSIONE EUROPEA,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea, in particolare l'articolo 108, paragrafo 2, primo comma,

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

dopo aver invitato [1] gli interessati a presentare osservazioni conformemente ai detti articoli, e viste le osservazioni trasmesse,

considerando quanto segue:

1. PROCEDIMENTO

(1) Con lettera del 10 settembre 2007 la "Stichting Behoud Damplein Leidschendam" ("Fondazione per la conservazione del Damplein Leidschendam", in appresso "la Fondazione"), creata nel 2006 per difendere gli interessi degli abitanti della zona della Damplein a Leidschendam-Voorburg (Paesi Bassi), ha presentato alla Commissione una denuncia relativa alla presunta concessione di aiuti di Stato nel contesto di un progetto immobiliare sviluppato dal Comune di Leidschendam-Voorburg in cooperazione con alcuni privati.

(2) Con lettera del 12 ottobre 2007 la Commissione ha inoltrato la denuncia alle autorità olandesi per esame, con la richiesta di rispondere a una serie di domande. Le autorità olandesi hanno risposto con lettera del 7 dicembre 2007. Il 25 aprile 2008, il 12 settembre 2008, il 14 agosto 2009, il 12 febbraio 2010 e il 2 agosto 2011 la Commissione ha inviato alle autorità olandesi domande di informazioni complementari, che dette autorità hanno fatto pervenire rispettivamente il 30 maggio 2008, il 7 novembre 2008, il 30 ottobre 2009, il 12 aprile 2010, il 29 settembre 2011 e il 3 ottobre 2011. Il 12 marzo 2010 si è tenuta una riunione fra i servizi della Commissione e le autorità olandesi, che successivamente, il 30 agosto 2010, hanno fornito alla Commissione ulteriori informazioni.

(3) Con lettera del 26 gennaio 2012 la Commissione ha informato i Paesi Bassi della propria decisione di avviare il procedimento di cui all'articolo 108, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea [2] (in appresso: "TFUE") riguardo a una specifica misura nel contesto del progetto immobiliare. La decisione della Commissione di avviare il procedimento (in appresso: "decisione di avvio del procedimento") è stata pubblicata nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* [3]. Con tale decisione la Commissione ha invitato gli interessati a presentare osservazioni in merito alla sua valutazione preliminare della misura.

(4) Con lettera del 18 aprile 2012 le autorità olandesi hanno presentato le loro osservazioni sulla decisione di avvio del procedimento - dopo due proroghe della scadenza per l'invio di tali osservazioni e dopo un incontro, il 12 marzo 2012, con i servizi della Commissione in presenza dei beneficiari dell'aiuto.

(5) Con lettera del 16 aprile 2012 la Fondazione ha inviato alla Commissione le proprie osservazioni sulla decisione di avvio del procedimento. la versione non riservata di tali osservazioni è stata inoltrata il 16 maggio 2012 alle autorità olandesi. Con lettera del 14 giugno 2012 dette autorità hanno presentato il loro punto di vista sulle osservazioni della Fondazione.

2. DESCRIZIONE DELLA MISURA

2.1 Beneficiari e parti interessate

(6) Il beneficiario della misura è il consorzio Schouten-de Jong Bouwfonds (in appresso: "SJB"). Tale consorzio è stato creato da Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (in appresso: "Schouten de Jong") e Bouwfonds Ontwikkeling BV (in appresso: "Bouwfonds") ai fini del contestato progetto immobiliare e non ha personalità giuridica di diritto olandese.

[1] GU C 86 del 23.3.2012, pag. 12.

[2] Dal 1º dicembre 2009 gli articoli 87 e 88 del trattato CE sono diventati gli articoli 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea ("TFUE"). Le rispettive disposizioni sono in sostanza identiche. Ai fini della presente decisione i riferimenti agli articoli 107 e 108 TFUE si intendono, se d'applicazione, come riferimento agli articoli 87 e 88 del trattato CE. Il trattato sul funzionamento dell'Unione europea introduce anche alcuni cambiamenti per quanto riguarda la terminologia; ad esempio il termine "Comunità" è sostituito da "Unione" e il termine "mercato comune" da "mercato unico". Nella presente decisione viene utilizzata la terminologia del TFUE.

[3] Cfr. nota a piè di pagina n. 1.

(7) In quanto membri del consorzio SJB, devono essere considerati come beneficiari della misura anche Schouten de Jong e Bouwfonds ([4]).

(8) Schouten de Jong, con sede a Voorburg (Paesi Bassi), si occupa dello sviluppo di progetti immobiliari nei Paesi Bassi, in particolare nell'area di Leidschendam. Nel 2011 l'impresa aveva un fatturato di 60 milioni di EUR.

(9) Bouwfonds, una controllata di Rabo Vastgoed, ha sede a Delft (Paesi Bassi) ed è il maggiore promotore immobiliare dei Paesi Bassi e uno dei tre maggiori operatori sul mercato immobiliare europeo. Bouwfonds esercita le proprie attività principalmente nei Paesi Bassi, in Germania e in Francia. Nel 2011 aveva un fatturato pari a 1,6 miliardi di EUR.

(10) Il Comune di Leidschendam-Voorburg (in appresso: "il Comune") si trova nella provincia dell'Olanda meridionale, vicino all'Aia.

(11) Per quanto riguarda la fase di utilizzo dei terreni del contestato progetto immobiliare, il Comune e SJB hanno costituito un partenariato pubblico-privato (in appresso: "PPP") sotto forma di una società in nome collettivo. Ciascuna delle parti del PPP doveva assumersi il 50 % dei costi e dei rischi della fase di utilizzo dei terreni del progetto. In seno al PPP le decisioni venivano prese all'unanimità. Secondo le informazioni fornite dalle autorità olandesi, Schouten de Jong e Bouwfonds sono responsabili in solido del rispetto degli obblighi che incombono a SJB a seguito dell'accordo di PPP ([5]).

2.2 **Il progetto immobiliare**

(12) Il 6 aprile 2004 il Consiglio comunale ha approvato il "Concept Grondexploitatie Masterplan Damcentrum" ("Piano generale per l'utilizzo dei terreni del Damcentrum"), e il "Concept Masterplan Damcentrum" ("Piano generale per il Damcentrum"), che costituiscono un accordo quadro per il riassetto del centro di Leidschendam (in appresso: "progetto per il centro di Leidschendam") ([6]). Il progetto per il centro di Leidschendam riguarda un'area di circa 20,7 ettari e prevede la demolizione di circa 280 alloggi a carattere prevalentemente sociale, il rinnovamento degli spazi pubblici e delle infrastrutture pubbliche (impianti fognari, pavimentazione, illuminazione, ecc.), la costruzione di circa 600 nuove unità abitative, sia a carattere sociale che privato, la realizzazione di circa 3 000 metri quadrati di superficie commerciale (negozi), un parcheggio sotterraneo a due livelli, e il trasferimento e la ricostruzione di una scuola. Il progetto per il centro di Leidschendam è stato suddiviso in vari sottoprogetti, uno dei quali era il progetto immobiliare relativo alla Damplein (in appresso: "progetto Damplein").

2.2.1 *Fase di costruzione*

(13) In base al progetto per il centro di Leidschendam, il 9 settembre 2004 il Comune ha concluso un accordo di cooperazione con una serie di promotori edili fra cui SJB (in appresso "l'accordo di cooperazione del 2004"). Nell'accordo di cooperazione del 2004 viene stabilito che i promotori privati, per ciascuna delle specifiche sottoparti del progetto per il centro di Leidschendam a loro assegnate, costruiscono e vendono a proprio conto e a proprio rischio l'immobile previsto.

(14) Sempre in base all'accordo di cooperazione del 2004, i lavori di costruzione sarebbero cominciati una volta preparati i terreni a tal fine (si veda il considerando 22) e ottenuti i necessari permessi edili. Per quanto riguarda la costruzione degli alloggi del settore privato, i promotori privati potevano tuttavia rinviare i lavori di costruzione fino al raggiungimento della prevendita del 70 % di tali alloggi, in combinazione o meno con gli alloggi sociali, del lotto in questione (articolo 7.5 dell'accordo di cooperazione del 2004, in appresso la "clausola del 70 %"). Questa clausola del 70 % è abituale nei contratti olandesi di costruzione, e serve a limitare i rischi per i promotori nel caso in cui non venga venduto l'immobile da essi costruito. Nell'accordo non figura però alcuna possibilità di rinvio della costruzione degli spazi commerciali e del garage sotterraneo.

(15) In base all'accordo di cooperazione del 2004 e a un altro accordo di progetto concluso il 22 novembre 2004 (in appresso "accordo di progetto SJB"), SJB avrebbe costruito in totale 242 alloggi, 74 dei quali erano originariamente previsti sulla Damplein ([7]). SJB avrebbe inoltre realizzato circa 2 400 metri quadrati di spazio commerciale sulla Damplein e avrebbe costruito il garage sotterraneo, con, oltre a una parte privata (75 posti di parcheggio), anche una parte pubblica (225 posti di parcheggio). Sia gli spazi commerciali che le unità abitative sarebbero state costruite sopra il garage sotterraneo.

([4]) Ai fini della presente decisione, i riferimenti a SJB si intendono quindi anche come riferimenti sia a Schouten de Jong che a Bouwfonds.

([5]) L'articolo 4.1 dell'accordo di PPP del 22 novembre 2004 relativo all'utilizzo dei terreni stabilisce quanto segue: "A decorrere dalla data della firma del presente accordo, il Comune e SJB costituiscono una S.N.C. In quanto tali, a decorrere dalla suddetta data, si occupano, congiuntamente in base ad accordi di distribuzione dei terreni del progetto da concludere separatamente e di concerto, dell'utilizzo dei terreni. I costi e i rischi connessi sono assunti per il 50 % da SJB e per il 50 % dal Comune. Schouten en Bouwfonds sono responsabili in solido del rispetto degli obblighi che incombono a SJB a seguito del presente accordo (l'accordo di cooperazione e l'accordo relativo al progetto)."

([6]) Il progetto si chiamava inizialmente "progetto Damcentrum", ma il nome è stato cambiato nel 2005 in "progetto per il centro di Leidschendam", denominazione utilizzata nella presente decisione per il progetto immobiliare.

([7]) Sui piani definitivi per la Damplein figurava la costruzione di sole 67 unità abitative da parte di SJB.

(16) Come hanno sottolineato le autorità olandesi nella loro corrispondenza, il Comune non era implicato nella fase di costruzione del progetto, e non si è assunto alcun rischio legato alla vendita delle unità abitative e degli spazi commerciali. Gli eventuali ricavati della vendita sarebbero spettati direttamente ai promotori privati. Va fatta una distinzione fra la fase di costruzione e la cosiddetta fase di utilizzo dei terreni del progetto, in cui il Comune era coinvolto con SJB attraverso il PPP e di cui si era assunto il 50 % dei rischi (si veda il considerando 18).

2.2.2 *Fase di utilizzo dei terreni*

(17) Prima dell'inizio dei lavori di costruzione per ciascuna parte del progetto immobiliare, il terreno doveva essere acquisito e preparato per la costruzione, e le infrastrutture pubbliche riallestite. Poiché si prevedeva che questa "fase di utilizzo dei terreni" comportasse costi elevati (all'epoca stimati sui 30 milioni di euro) e grossi rischi, il Comune ha deciso di concludere un PPP con SJB per realizzare questi lavori ([8]). Il Comune e SJB hanno così stipulato, il 22 novembre 2004 un accordo di PPP per l'utilizzo dei terreni (in appresso "accordo per l'utilizzo dei terreni").

(18) Come contropartita per la partecipazione alla fase di utilizzo dei terreni del progetto, SJB avrebbe ricevuto una parte degli introiti del PPP e diritti di sfruttamento di parcelle di terreno in precedenza assegnate al Comune ([9]). In base all'accordo per l'utilizzo dei terreni, sia il Comune che SJB avrebbero apportato un contributo finanziario diretto al PPP per la realizzazione dei lavori di utilizzo dei terreni ([10]). L'accordo per l'utilizzo dei terreni prevede inoltre che il Comune e SJB avrebbero sostenuto, ciascuno, il 50 % dei costi e dei rischi della fase di utilizzo dei terreni (articolo 4.1 dell'accordo per l'utilizzo dei terreni), e che l'importo finale delle entrate/delle perdite derivanti dall'utilizzo dei terreni sarebbe stato diviso secondo le disposizioni dell'accordo di cooperazione del 2004 (articolo 14.3). Tale accordo stabilisce che, alla fine della fase di utilizzo dei terreni, un risultato negativo o un risultato positivo fino a 1 milione di euro sarebbe stato diviso in parti uguali fra il Comune e SJB, mentre, in caso di risultato positivo, l'importo al di sopra di tale cifra sarebbe stato ripartito fra il Comune, SJB e gli altri partner privati partecipanti alla fase di costruzione del progetto immobiliare (articolo 10.9 dell'accordo di cooperazione del 2004).

(19) Nella fase di utilizzo dei terreni rientravano, oltre alla preparazione dei terreni, anche la costruzione, la gestione temporanea e la rivendita della parte pubblica del garage sotterraneo e la costruzione della scuola (articolo 4 dell'accordo per l'utilizzo dei terreni). A tal fine, nel PPP con SJB era stato concordato che SJB avrebbe costruito il parcheggio pubblico sotterraneo, considerato come intrinsecamente legato alla parte privata del parcheggio (articolo 9 dell'accordo per l'utilizzo dei terreni) – per il quale SJB avrebbe ricevuto dal PPP una somma di circa 4,6 milioni di euro al massimo (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003) (articolo 6 dell'accordo di progetto SJB). La costruzione della parte privata del parcheggio sotterraneo sarebbe stata finanziata dallo stesso SJB. Il PPP intendeva vendere a un terzo tutto il parcheggio; il ricavato della vendita sarebbe andato al PPP che l'avrebbe ripartito fra il Comune e SJB.

(20) Infine, il PPP avrebbe anche contribuito per il 50 % ai costi della costruzione della scuola relativamente a un'altra parte del progetto per il centro di Leidschendam. Il restante 50 % sarebbe stato finanziato direttamente dal Comune (articolo 8 dell'accordo per l'utilizzo dei terreni).

(21) Dai considerando 17-20 risulta che i costi della fase di utilizzo dei terreni del progetto consistevano principalmente nei costi d'acquisizione del terreno, nella misura in cui esso non apparteneva ancora al Comune, nei costi di preparazione del terreno, nei costi della parte pubblica del garage sotterraneo e nel 50 % dei costi di costruzione della scuola.

(22) Nella fase di utilizzo dei terreni, il PPP avrebbe in primo luogo, e principalmente, generato entrate dalla vendita del terreno, dopo la sua preparazione da parte dello stesso PPP, a promotori privati, fra cui SJB. Ogni promotore doveva acquistare la parte di terreno ad esso attribuito per costruire alloggi e spazi commerciali. Il prezzo del terreno era fissato nell'articolo 10 e nell'allegato 3A dell'accordo di cooperazione del 2004, in cui veniva inoltre esplicitamente indicato che questi prezzi erano prezzi minimi, che potevano aumentare nel caso in cui fosse stata realizzata una superficie maggiore di quella prevista. I prezzi erano basati su una relazione di valutazione dell'11 marzo 2003 di un esperto indipendente, che riteneva il prezzo conforme al mercato. Il promotore interessato doveva pagare il prezzo del terreno non appena ricevuto il necessario permesso edile e al più tardi al momento del trasferimento giuridico del terreno (articolo 10.5 dell'accordo di cooperazione del 2004).

(23) Il prezzo minimo del terreno venduto dal PPP a SJB per l'insieme del progetto per il centro di Leidschendam è stato fissato a 18,5 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003). Il prezzo minimo del terreno della parte del progetto relativa alla Damplein, venduto dal PPP a SJB, è stato fissato a 7,2 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003), da indicizzare annualmente del 2,5 % fino al termine del pagamento.

([8]) In quel caso non è stata indetta alcuna gara pubblica. La presente decisione non pregiudica un eventuale esame della Commissione relativo agli aspetti del progetto che riguardano le gare pubbliche.

([9]) Punto 5.1.2 del Grondexploitatie Masterplan Damcentrum ("Piano per l'utilizzo dei terreni del Damcentrum") del 10 febbraio 2004.

([10]) Secondo il Grondexploitatie Masterplan Damcentrum del 10 febbraio 2004, il Comune avrebbe contribuito per 7,3 milioni di euro e SJB per 2,6 milioni di euro.

(24) In secondo luogo, il PPP avrebbe ottenuto entrate supplementari richiedendo a ciascun promotore privato, conformemente all'articolo 10.3 dell'accordo di cooperazione del 2004, un contributo per l'utilizzo del terreno e un contributo per la qualità ([11]). Questi contributi sono stati calcolati sulla base del numero di unità abitative previste dal promotore privato, e potevano essere aumentati o diminuiti in base al numero di unità abitative effettivamente costruite. I contributi dovevano essere versati entro il 1º luglio 2004, con un pagamento unico per tutte le unità abitative che il promotore privato interessato aveva costruito nell'ambito del progetto per il centro di Leidschendam.

(25) Per tutte le unità abitative che SJB avrebbe costruito nella zona del progetto per il centro di Leidschendam, il contributo complessivo per l'utilizzo del terreno era definito a circa 1,1 milioni di euro, e il contributo per la qualità a circa 0,9 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003), da indicizzare annualmente del 2,5 % fino al termine del pagamento. L'ammontare finale del contributo per l'utilizzo del terreno e del contributo per la qualità sarebbero dipese dal numero di unità abitative effettivamente costruite.

2.3 **Riduzione dei prezzi e annullamento dei contributi con effetto retroattivo**

(26) Conformemente al programma di marzo 2004, originariamente l'inizio dei lavori di costruzione sulla Damplein era previsto nel novembre 2005. I permessi edili necessari a SJB per cominciare la costruzione sono stati tuttavia oggetto di ritardo a causa di diversi procedimenti giudiziari a livello nazionale, e alla fine sono stati rilasciati solo nel novembre 2008.

(27) Nel febbraio 2007 SJB ha cominciato le prevendite degli alloggi ma ha incontrato difficoltà, cosicché alla fine esse hanno riguardato solo 20 delle 67 unità abitative previste. A causa dei ritardi nell'ottenimento dei necessari permessi edili, nel settembre 2008 gli accordi di prevendita conclusi sono stati annullati; quando SJB, quindi, nel novembre 2008, ha ricevuto finalmente i permessi per cominciare i lavori di costruzione, nessuna delle unità abitative che doveva costruire sulla Damplein era stata prevenduta. Nel frattempo è cominciata la crisi finanziaria, che ha duramente colpito, in particolare, il mercato immobiliare olandese.

(28) In tale contesto, SJB ha fatto sapere al Comune che non avrebbe cominciato i lavori di costruzione, nonostante l'accordo di cooperazione del 2004 preveda la possibilità di rinviare la costruzione delle unità abitative solo in caso di vendita di meno del loro 70 %. Come indicato nel considerando 14, la clausola del 70 % non vale per la costruzione degli spazi commerciali o del garage sotterraneo.

([11]) Conformemente al "Regolamento di gestione del Comune di Leidschendam-Voorburg 2009", il Comune poteva chiedere a privati di contribuire ai costi dei lavori per le infrastrutture. In questo contesto l'accordo di cooperazione del 2004 stabilisce che i privati, oltre al prezzo del terreno, avrebbero pagato un contributo per l'utilizzo dei terreni e, avendo il Comune deciso di utilizzare prodotti di alta qualità per lo sviluppo degli spazi pubblici, anche un contributo per la qualità.

(29) Nell'autunno del 2008 SJB ha proposto al PPP di versare, invece dei 7,2 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003) inizialmente concordati, un importo di 4 milioni di euro per il terreno sulla Damplein, e di cominciare i lavori di costruzione nell'aprile 2009 indipendentemente dal numero di unità abitative vendute. Come contropartita per la riduzione del prezzo, SJB era disposta a rinunciare al diritto di invocare la clausola del 70 % prevista nell'accordo di cooperazione del 2004. SJB ha inoltre proposto di cercare un investitore che garantisse di comprare gli alloggi invenduti. Secondo le autorità olandesi, questa formula sarebbe sfociata in un prezzo inferiore a quello praticato in caso di vendita diretta a privati.

(30) Il 18 dicembre 2008 il PPP e SJB hanno concluso un accordo di principio sulla riduzione del prezzo. Tuttavia, prima che tale accordo fosse presentato al Consiglio comunale per approvazione, il Comune ha incaricato un esperto indipendente di valutare se il prezzo calcolato da SJB fosse conforme al mercato. Nella sua relazione dell'11 febbraio 2009 l'esperto ha concluso che l'importo di 4 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2010), calcolato in base al metodo del valore residuo, nel 2010 sarebbe stato un prezzo conforme alle condizioni di mercato per il terreno sulla Damplein, tenuto conto del fatto che SJB si era impegnato a vendere le unità abitative invendute a un investitore, e aveva acconsentito ad abbassare dal 5 % al 2 % la percentuale iniziale di profitti e rischi. Nella relazione l'esperto non ha tenuto conto della riduzione del contributo per l'utilizzo dei terreni e del contributo per la qualità.

(31) In base a tale relazione, e poiché il Comune, secondo le autorità olandesi, temeva ulteriori ritardi e riteneva che fosse nell'interesse generale cominciare al più presto la fase di costruzione, il Consiglio comunale, nella riunione del 10 marzo 2009, ha deciso che il PPP avrebbe accettato una riduzione del prezzo e dei contributi originariamente concordati nel 2004 con SJB per il terreno sulla Damplein. Nella proposta del Consiglio del 18 febbraio 2009, trasmessa ai membri dello stesso, viene menzionata una riduzione del prezzo del terreno, del contributo per l'utilizzo dei terreni e del contributo per la qualità. Viene inoltre indicato che tale riduzione avrebbe reso in perdita la fase di utilizzo dei terreni, nonostante fosse stata prevista una situazione di pareggio. Nella proposta viene chiesto al Comune di prevedere le necessarie riserve per coprire il 50 % delle perdite. Viene inoltre indicato che, a causa della crisi finanziaria, non era possibile per SJB ottenere un finanziamento sufficiente per lo sviluppo della Damplein.

(32) La riduzione del prezzo è stata sancita in un accordo concluso il 1º marzo 2010 fra il Comune, il PPP e SJB (in appresso "accordo complementare"), che ha modificato l'accordo di cooperazione del 2004, l'accordo di progetto SJB e l'accordo di progetto col Comune del 22 novembre 2004. L'articolo 2.1.2, primo comma, dell'accordo complementare stabilisce che, contrariamente a quanto convenuto nell'accordo di cooperazione del 2004, il prezzo per il terreno sulla Damplein da vendere a SJB è pari a 4 milioni di euro. L'articolo 2.1.2, secondo comma, dispone la soppressione del contributo

per l'utilizzo dei terreni e del contributo per la qualità, precedentemente concordati. Il secondo comma non rinvia specificamente al terreno sulla Damplein ([12]).

(33) Nell'accordo complementare viene inoltre indicato che SJB, il 7 luglio 2009, aveva cominciato i lavori di costruzione sulla Damplein, e che doveva realizzarli secondo un calendario che non prevedeva interruzioni. I lavori dovevano essere terminati nel dicembre 2011. In caso di ritardi nella consegna, SJB doveva rimborsare una parte del prezzo ridotto. La consegna del terreno avrebbe avuto luogo al più tardi a metà del marzo 2010, e il pagamento sarebbe avvenuto al massimo il giorno della consegna.

(34) In seguito, il 13 luglio 2009, il PPP e SJB hanno concluso un nuovo accordo relativo al parcheggio pubblico sotterraneo ([13]). Ai sensi di questo accordo SJB avrebbe cominciato i lavori di costruzione del parcheggio pubblico nel secondo trimestre del 2009, e avrebbe realizzato i lavori entro una scadenza prestabilita. Il PPP avrebbe pagato a SJB 5,4 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º aprile 2009) per la costruzione del parcheggio pubblico ([14]); tale importo sarebbe rimasto invariato fino alla consegna e non sarebbe stato indicizzato.

(35) Il 15 gennaio 2010 SJB e Wooninvest Projecten BV - un'impresa legata a uno dei promotori che hanno firmato l'accordo di cooperazione del 2004 - hanno concluso un accordo d'acquisto/d'opera per l'acquisizione di 43 unità abitative che Wooninvest avrebbe affittato a privati. Le parti hanno convenuto che, se SJB avesse trovato entro il 29 gennaio 2010 un acquirente privato per un certo numero di tali unità abitative, queste non sarebbero state vendute a Wooninvest. Nell'accordo viene inoltre stabilito che SJB, nel periodo dal 29 gennaio 2010 fino alla consegna degli alloggi a Wooninvest, può riacquistare gli alloggi venduti a tale società alle stesse condizioni cui li ha comprati Wooninvest, più una compensazione per i costi sostenuti da Wooninvest e un interesse annuo del 6 % per il periodo compreso fra il pagamento di Wooninvest a SJB e la data a cui le unità abitative vengono restituite da Wooninvest a SJB (articolo 24).

([12]) L'articolo 2.1.2, primo comma, dell'accordo complementare dispone quanto segue: "Contrariamente a quanto stabilito in uno o più degli accordi citati nel considerando: (i) il prezzo d'acquisto del bene venduto, che l'acquirente è tenuto a versare al venditore alla consegna, alle condizioni di cui al presente accordo, è fissato più precisamente a 4 000 000 euro (quattro milioni di euro), esclusa IVA per l'acquirente, con una maggiorazione di un interesse del 5 % dal 1º gennaio 2010; (ii) i contributi per l'utilizzo dei terreni e per la qualità, originariamente concordati, non sono dovuti; (iii) il terreno è consegnato pronto per la costruzione. Il prezzo d'acquisto è basato sul livello dei prezzi al 1º gennaio 2010 e non è oggetto di compensazione."

([13]) In questo nuovo accordo si fa riferimento a 208 posti di parcheggio, cioè meno dei 225 originariamente previsti.

([14]) Questo corrisponde ai 4,6 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003) precedentemente convenuti, indicizzati al 2,5 % fino al 1º gennaio 2010 incluso.

3. DECISIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

(36) Con la decisione di avvio del procedimento, la Commissione ha aperto il procedimento d'indagine formale di cui all'articolo 108, paragrafo 2 del TFUE. È possibile difatti che la riduzione del prezzo del terreno con effetto retroattivo e l'annullamento del contributo per l'utilizzo dei terreni e del contributo per la qualità da parte del PPP a favore di SJB (in appresso: "le misure contestate") costituiscano un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1 del TFUE, La Commissione dubita inoltre che tali provvedimenti siano compatibili col mercato interno.

(37) In particolare, la Commissione ritiene inverosimile che un ipotetico acquirente privato, che si trovi in una situazione simile a quella del Comune, conformemente al principio dell'investitore privato in un'economia di mercato, avrebbe acconsentito alla stessa riduzione del prezzo e allo stesso annullamento dei contributi. Diminuendo con effetto retroattivo il prezzo del terreno venduto a SJB, il PPP, e con esso il Comune, hanno deciso di assumersi il rischio di un mercato immobiliare in calo. Ciò è in contraddizione con le dichiarazioni delle stesse autorità olandesi, secondo le quali i promotori privati, fra cui SJB, sosterrebbero interamente la fase di costruzione del progetto, a loro proprio rischio e a loro proprio conto. Dato che il PPP, in quanto venditore del terreno, non era implicato finanziariamente in questa fase del progetto, non vi era ragione di supporre che un ipotetico acquirente privato, che si trovi in una situazione simile a quella del Comune, avrebbe acconsentito a ridurre, con effetto retroattivo, un prezzo di vendita già concordato di un pezzo di terreno, per il motivo che l'acquirente aveva difficoltà a vendere gli alloggi che aveva programmato di costruire. Anche l'annullamento del contributo per l'utilizzo del terreno e del contributo per la qualità non risulta conforme al principio dell'investitore privato in un'economia di mercato: è difatti improbabile che un investitore privato rinunci con effetto retroattivo e senza nessuna contropartita a un contributo alle sue spese.

(38) La Commissione dubita infime che le misure contestate rientrino nel campo di applicazione di una delle deroghe di cui all'articolo 107 del TFUE.

4. OSSERVAZIONI DEI PAESI BASSI

(39) Con lettera del 18 aprile 2012 le autorità olandesi hanno presentato le loro osservazioni sulla decisione della Commissione di avvio del procedimento.

4.1 Osservazioni sui fatti

(40) Le autorità olandesi hanno fatto notare che il Comune, contrariamente a quanto lasciano supporre le formulazioni dell'articolo 2.1.2 dell'accordo complementare, non ha rinunciato a tutto l'importo dei contributi per l'utilizzo dei terreni e per la qualità, inizialmente convenuti nell'accordo di cooperazione del 2004, ma solo ai contributi dovuti da SJB per le unità abitative da costruire sulla Damplein. Secondo le autorità olandesi, tali contributi ammontavano insieme a 551 544 euro (livello dei

prezzi al 1º gennaio 2003, il che, al 1º gennaio 2010, avrebbe corrisposto a un importo totale di 719 400 euro). Per corroborare questo punto di vista le autorità olandesi rinviano a una proposta del 18 febbraio 2009 fatta dal Comune al Consiglio comunale, e a un programma di costruzione allegato all'accordo di cooperazione del 2004, in cui veniva stabilito, per la Damplein, un contributo per l'utilizzo dei terreni e per la qualità pari a 551 554 euro.

(41) Le autorità olandesi hanno poi comunicato alla Commissione che in seno al PPP, già nel 2006 e nel 2008 si discuteva di una riduzione di prezzo per SJB. Nel 2006 il PPP, a quanto risulta, ha deciso di abbassare il prezzo del terreno per gli spazi commerciali – poiché gli spazi commerciali che si potevano realizzare erano meno di quanto inizialmente previsto -, e nel 2008 ha deciso di accordare a SJB una compensazione per i ritardi subiti nell'ottenimento dei permessi edili. Queste riduzioni sarebbero state accordate a condizione che SJB ottenesse, entro il 1º ottobre 2008, un permesso edile valido. Dato che ciò non è successo, le parti hanno convenuto di negoziare nuovamente la riduzione. Secondo le autorità olandesi, la riduzione del prezzo del terreno sulla Damplein e l'annullamento dei contributi devono essere calcolati come indicato nella tabella 1.

Tabella 1

Calcolo della riduzione del prezzo e dei contributi annullati presentato dalle autorità olandesi

Riduzione del prezzo Damplein	Livello dei prezzi 1.1.2010
Prezzo del terreno	8 622 480
Contributo per l'utilizzo del terreno e per la qualità	719 400
Totale terreno e contributi	9 341 880
Riduzioni convenute nel 2006 e nel 2008	– 1 734 245
Prezzo ridotto	7 607 635
Prezzo secondo l'accordo complementare del 2010	– 4 000 000
Totale riduzione	**3 607 635**

4.2 **Osservazioni relative all'esistenza di un aiuto di Stato**

(42) Secondo le autorità olandesi le misure contestate non configurano alcun aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1 del TFUE. Esse ritengono in sostanza che le misure contestate non apportino a SJB alcun vantaggio che esso non avrebbe ottenuto in circostanze normali.

(43) Le autorità olandesi ritengono che il Comune abbia agito conformemente al principio dell'investitore privato in un'economia di mercato, poiché il fatto di non realizzare il progetto avrebbe avuto ripercussioni su tutto il progetto per il centro di Leidschendam e avrebbe causato, direttamente e indirettamente, danni al Comune.

(44) Per calcolare i danni diretti, il Comune è innanzitutto partito dal presupposto che SJB avrebbe avuto bisogno almeno di due anni per vendere, in tempo di crisi, il 70 % delle unità abitative e cominciare i lavori di costruzione in assenza dell'accordo complementare. Il Comune ha valutato il danno diretto, per il PPP, di un ulteriore rinvio di due anni, a 2,85 milioni di euro, il 50 % dei quali sarebbe stato a proprio carico. Ha poi stimato a 50 000 euro i costi diretti supplementari, per il solo Comune, della manutenzione dell'area degradata (si veda la tabella 2).

Tabella 2

Danni diretti calcolati dalle autorità olandesi

Danni diretti su 2 anni	PPP	Comune (50 %)
Interessi su credito (5 % per 2 anni, esposizione al 1º.1.2009: 17 milioni di euro)	1 800 000	900 000
Strutture provvisorie: recinzioni, pannelli segnaletici, e manutenzione e gestione	60 000	30 000
Strutture – Aumento dei prezzi (indicizzazione del 2,5 %)	385 000	192 500
Costi supplementari del progetto, cioè costi dell'ufficio responsabile del progetto, come l'amministrazione finanziaria, le assicurazioni, ecc.	600 000	300 000
Manutenzione dell'area degradata		50 000
Totale	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) Secondo le autorità olandesi, inoltre, un tale rinvio avrebbe arrecato al Comune danni indiretti nella forma di un ulteriore degrado degli spazi pubblici, di una perdita di fiducia, verso il quartiere, degli abitanti e dei futuri acquirenti di beni immobili, di costi per un nuovo utilizzo dei negozi, domande di risarcimento delle imprese, costi di manutenzione e riadattamento delle altre parti del progetto. Un tale rinvio avrebbe per di più significato la fine delle infrastrutture commerciali nella zona di sviluppo, che contribuiscono invece alla sostenibilità di tutta l'area. Già prima dell'inizio del progetto il 23 % circa dei negozi era vuoto; nel 2010 non era in uso il 27 %. Senza le necessarie opere di recupero la zona si sarebbe ulteriormente degradata.

(46) Le autorità olandesi ritengono quindi che il Comune abbia agito come un investitore privato in un'economia di mercato, tenendo conto delle previsioni finanziarie e, nel proprio interesse, cercando di limitare i danni diretti e indiretti che avrebbe causato un ulteriore rinvio del progetto. Al tempo stesso, il Comune si è assicurato che i lavori di costruzione sulla Damplein sarebbero stati eseguiti.

(47) Le autorità olandesi, inoltre, ritengono che il Comune abbia agito come un investitore privato poiché ha accordato le misure contestate in cambio dell'impegno, da parte di SJB, di rinunciare al diritto di invocare la clausola del 70 %. Il fatto che SJB non potesse più avvalersi di tale clausola ha avuto conseguenze sulla validità dei presupposti su cui si basava la valutazione iniziale del terreno nel 2003 e il prezzo convenuto nell'accordo di cooperazione del 2004. Secondo le autorità olandesi, la riduzione del prezzo di vendita del terreno e l'annullamento dei contributi erano la contropartita accordata dal Comune a SJB per avere acconsentito a rinunciare al diritto di avvalersi della clausola del 70 %. Senza l'accordo complementare, SJB non avrebbe cominciato i lavori di costruzione sulla Damplein.

4.3 **Osservazioni relative alla compatibilità dell'aiuto di Stato**

(48) Le autorità olandesi sostengono che, qualora la Commissione dovesse concludere che le misure contestate configurano un aiuto di Stato, tale aiuto sarebbe compatibile col mercato interno ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c) del TFUE.

4.3.1 *Interesse generale*

(49) Secondo le autorità olandesi, la realizzazione di questo progetto da parte del Comune era d'interesse pubblico. Poiché gran parte della Damplein era abbandonata e il quartiere si stava degradando, il Comune ha ritenuto che l'inizio dei lavori fosse di grande importanza non solo per lo sviluppo della Damplein, ma per tutto il centro di Leidschendam. In particolare, i ritardi nella costruzione del parcheggio sotterraneo potevano compromettere la realizzazione delle altre parti del progetto.

4.3.2 *Obiettivo di interesse comune*

(50) Le autorità olandesi sostengono che il recupero del centro di Leidschendam contribuisca all'obiettivo di coesione economica e sociale di cui all'articolo 3 del trattato sull'Unione europea (TUE) e all'articolo 174 del TFUE. Il riassetto del centro permette di utilizzare in modo efficace lo scarso spazio per nuove abitazioni, infrastrutture commerciali e per un parcheggio sotterraneo a Leidschendam, e il miglioramento delle infrastrutture pubbliche contribuisce alla coesione dell'intero centro.

4.3.3 *Appropriatezza dell'accordo complementare*

(51) Secondo le autorità olandesi, a causa della clausola del 70 % dell'accordo di cooperazione del 2004, SJB non poteva essere obbligato a iniziare i lavori di costruzione sulla Damplein. Nel momento in cui SJB ha ottenuto un valido permesso edile il mercato immobiliare olandese è stato colpito dalla crisi del credito, che ha reso ancora meno scontata, per SJB, la possibilità di vendere velocemente il 70 % degli alloggi a carattere privato. L'accordo di cooperazione del 2004 è stato quindi rinegoziato, poiché il Comune riteneva di estrema importanza che venissero cominciati i lavori di costruzione sulla Damplein. L'accordo complementare era quindi appropriato e necessario perché il Comune potesse realizzare il suo obiettivo, ossia il recupero della Damplein.

4.3.4 *Proporzionalità*

(52) Poiché il Comune voleva che i lavori cominciassero immediatamente, SJB doveva rinunciare al diritto di invocare la clausola del 70 % e iniziare a costruire, col rischio che gli alloggi potessero forse rimanere invenduti. SJB ha pertanto ricalcolato il prezzo precedentemente fissato. Il calcolo è stato poi esaminato da un esperto indipendente, che ha ritenuto che il prezzo stabilito fosse conforme al mercato.

(53) Il fatto che il prezzo sia stato giudicato conforme al mercato da un esperto indipendente dimostra, secondo le autorità olandesi, che la riduzione del prezzo è proporzionata. Ciò implica inoltre che non vi sia sovracompensazione per SJB. La riduzione di prezzo era la contropartita concessa dal Comune a SJB per il suo consenso a rinunciare al diritto di avvalersi della clausola del 70 %. Senza l'accordo complementare, SJB non avrebbe cominciato i lavori di costruzione sulla Damplein.

(54) Per la sua partecipazione al PPP, SJB assumerà inoltre su di sé il 50 % dei rischi e dei costi dell'utilizzo dei terreni, partecipando così alla convenuta riduzione del prezzo di vendita. Per arrivare a una situazione di pareggio per quanto riguarda l'utilizzo dei terreni, è stato deciso che SJB avrebbe contribuito al PPP per 2,6 milioni (punto 5.2.1 del Piano generale per l'utilizzo dei terreni del Damcentrum) e, poiché il PPP sosteneva il 50 % dei costi della scuola, il 25 % di tali costi sono andati a carico di SJB (0,7 milioni di euro).

4.3.5 *Distorsione della concorrenza*

(55) Infine, secondo le autorità olandesi, la riduzione di prezzo con effetto retroattivo riguarda la costruzione di 67 unità abitative e di 14 spazi commerciali che saranno venduti a prezzi ritenuti da un esperto indipendente conformi alla situazione di mercato. La distorsione della concorrenza avrebbe quindi un carattere molto locale e non avrebbe più peso degli effetti positivi della realizzazione del progetto.

5. **OSSERVAZIONI DEGLI INTERESSATI**

(56) Solo la Fondazione ha comunicato osservazioni dopo l'avvio del procedimento, dichiarandosi soddisfatta per tale decisione ma precisando che a suo avviso le misure contestate in oggetto rientrano in un'operazione di aiuti molto più vasta, descritta nella sua denuncia e nelle informazioni complementari da essa fornite. In particolare, la Fondazione menziona il terreno che il Comune ha ceduto, presumibilmente a titolo gratuito, al PPP.

(57) Secondo la Fondazione, il ritardo del progetto non era da imputarsi ai procedimenti giudiziari da essa intentati a livello nazionale, e le difficoltà nella vendita degli alloggi sulla Damplein non erano dovute alla crisi. A parere della Fondazione, fin dall'inizio del progetto, nel 2004, non vi era richiesta per il tipo di abitazioni previste sulla Damplein.

(58) La Fondazione dichiara che il terreno non è stato valutato da nessun esperto indipendente, né nel 2003 né nel 2009.

6. COMMENTI DELLE AUTORITÀ OLANDESI SULLE OSSERVAZIONI DEGLI INTERESSATI

(59) Le autorità olandesi hanno dichiarato che la concezione del progetto da parte del Comune era trasparente e descritta nel documento approvato il 6 aprile 2004 (Piano generale per il Damcentrum), e che sono stati tenuti segreti solo accordi sensibili dal punto di vista finanziario, o loro parti.

(60) Per quanto riguarda la cessione gratuita del terreno al PPP da parte del Comune, questo ha precisato che tale questione non è oggetto della decisione di avvio del procedimento, e rinvia alle informazioni fornite alla Commissione nel 2009 in cui spiegava che la cessione non era gratuita poiché il PPP, come contropartita, aveva fornito dei servizi. Nelle informazioni trasmesse precedentemente, il Comune ha sottolineato che i lavori eseguiti dal PPP erano normalmente a carico del Comune.

(61) Secondo le autorità olandesi, le ripercussioni negative sulla vendita delle abitazioni sulla Damplein sono dovute tanto alla crisi del credito quanto ai vari procedimenti giuridici intentati dalla Fondazione, e che hanno causato molta pubblicità negativa per il progetto. Tuttavia, quando, nel 2007, sono cominciate per la prima volta le vendite, avevano trovato un acquirente quasi un terzo delle unità abitative. Questi accordi di vendita sono stati in seguito annullati a causa del rilascio tardivo dei necessari permessi edili. Si può quindi concludere che all'inizio del progetto vi fosse effettivamente una richiesta per questi alloggi.

(62) Le autorità olandesi aggiungono infine che gli esperti indipendenti sono stati selezionati dal Comune, che non aveva alcun interesse ad applicare per il terreno un prezzo basso.

7. VALUTAZIONE DELLE MISURE CONTESTATE

7.1 Esistenza di un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del TFUE

(63) L'articolo 107, paragrafo 1 del TFUE stabilisce che "*sono incompatibili con il mercato interno, nella misura in cui incidano sugli scambi tra Stati membri, gli aiuti concessi dagli Stati, ovvero mediante risorse statali, sotto qualsiasi forma che, favorendo talune imprese o talune produzioni, falsino o minaccino di falsare la concorrenza.*"

(64) In primo luogo, è fuori discussione il fatto che sia SJB che Schouten de Jong e Bouwfonds, i membri del consorzio, siano imprese ai sensi della sopra citata disposizione, dato che, come indicato nella decisione di avvio del procedimento, svolgono attività economiche offrendo beni e servizi sul mercato.

(65) In secondo luogo, le misure contestate sono state accordate dal PPP, ossia con l'accordo necessario del Comune, che nel PPP detiene una partecipazione del 50 %. Dato che in seno al PPP le decisioni vengono prese all'unanimità, e che senza l'esplicita approvazione del Consiglio comunale non poteva essere raggiunto alcun accordo sulle misure in oggetto, la decisione del PPP di concedere le misure contestate è una decisione da attribuire allo Stato. Se il Comune non avesse approvato le misure contestate, il rischio finanziario a cui esso era esposto per la sua partecipazione al PPP sarebbe stato proporzionalmente più basso. La riduzione del prezzo e l'annullamento dei contributi decisi dal PPP costituiscono quindi una perdita di risorse statali.

(66) In terzo luogo le misure in oggetto devono essere considerate selettive, poiché vanno a vantaggio solo di SJB e, in ultima analisi, di Schouten de Jong e Bouwfonds, i membri del consorzio.

(67) Le autorità olandesi contestano tuttavia il fatto che il Comune, acconsentendo alla riduzione del prezzo inizialmente stabilito per il terreno venduto a SJB e a un annullamento dei contributi, abbia accordato a SJB un vantaggio economico che esso non avrebbe ottenuto in normali condizioni di mercato. Le autorità olandesi negano inoltre che le misure contestate falsino la concorrenza e che incidano sugli scambi fra gli Stati membri.

(68) Per le ragioni esposte ai considerando da 69 a 89 incluso, la Commissione su questi punti non condivide la posizione delle autorità olandesi.

7.1.1 *Vantaggio*

(69) Secondo una giurisprudenza consolidata ([15]), la vendita, da parte delle autorità pubbliche, di terreni o di edifici a un'impresa o a un privato che eserciti un'attività economica costituisce un aiuto di Stato in particolare quando non avviene al valore di mercato, cioè quando il prezzo non corrisponde al prezzo che avrebbe verosimilmente stabilito un investitore privato in normali condizioni di concorrenza.

(70) A tale riguardo la Commissione fa notare che in linea di principio le transazioni fondiarie devono essere valutate in base alla comunicazione della Commissione relativa agli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità ([16]), che contiene una serie di orientamenti per gli Stati membri per garantire che la vendita di terreni e immobili da parte delle autorità pubbliche non comporti aiuti di Stato. Nella comunicazione vengono descritti due metodi per escludere la presenza di aiuti di Stato nel contesto di queste transazioni: in primo luogo, una vendita di terreni ed edifici tramite una procedura d'offerta aperta e incondizionata, sufficientemente pubblicizzata (simile ad una vendita all'asta) e aggiudicata al migliore o all'unico offerente; in secondo luogo, una valutazione preliminare di

([15]) Sentenza del 16 dicembre 2010 nella causa C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG / BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH., Racc. 2010, pag. I-13083, punto 34, e sentenza del 2 settembre 2010 nella causa C-290/07 P, Commissione / Scott SA, Racc. 2010, pag. I-7763, punto 68, così come sentenza del 13 dicembre 2011 nella causa T-244/08, Konsum Nord ekonomisk förening / Commissione, non ancora pubblicata nella Raccolta, punto 61.

([16]) GU C 209 del 10.7.1997, pag. 3.

un esperto indipendente. Questi metodi devono garantire che il prezzo a cui un'autorità pubblica vende un terreno rispecchi nel modo più adeguato il valore di mercato del terreno e sia quindi conforme al principio dell'investitore privato in un'economia di mercato, per evitare che la vendita apporti un vantaggio economico all'acquirente del terreno. Non si può tuttavia escludere che, in tali casi, vengano applicati altri metodi di valutazione, purché sia garantito che il prezzo effettivamente pagato dall'acquirente si avvicini il più precisamente possibile al valore di mercato del terreno ([17]).

(71) Nel caso in oggetto non è stata organizzata alcuna procedura d'offerta incondizionata. Benché nel marzo 2003 sia stata realizzata una valutazione da un esperto per determinare i prezzi di vendita menzionati nell'accordo di cooperazione del 2004, il prezzo convenuto con SJB per l'acquisto del terreno sulla Damplein è stato in seguito ridotto nel 2010, e i contributi stabiliti precedentemente sono stati annullati in seguito all'accordo complementare.

(72) Per quanto riguarda la valutazione dell'esperto del febbraio 2009, menzionata al considerando 30, la Commissione ritiene che il metodo del valore residuo, utilizzato in questa valutazione elaborata in un secondo momento, non sia adeguato per calcolare il valore di mercato del terreno venduto a SJB, dato che l'atteso calo delle entrate provenienti dalle vendite di alloggi sarebbe stato interamente assorbito dal prezzo del terreno. Per calcolare il valore del terreno, il metodo del valore residuo parte dal prezzo di vendita delle case. Da questo prezzo vengono dedotti i costi di costruzione e una provvigione per i profitti e i rischi. Quello che resta è il valore del terreno. È chiaro che con il metodo del valore residuo, su un mercato immobiliare in calo come nella fattispecie, la riduzione di valore del bene immobiliare si sposta completamente verso il valore del terreno. In teoria, ciò può sfociare addirittura in un valore del terreno negativo.

(73) Le autorità olandesi argomentano infine che il Comune, autorizzando le misure contestate, ha agito conformemente al principio dell'investitore privato in un'economia di mercato. Questo significa che un ipotetico acquirente privato che si fosse trovato nella stessa situazione del Comune avrebbe acconsentito alla stessa riduzione del prezzo e all'annullamento dei contributi, e che non vi era dunque alcun vantaggio derivante dalle misure contestate. In primo luogo, secondo le autorità olandesi, per il Comune era di grande importanza finanziaria e sociale cominciare al più presto i lavori di costruzione sulla Damplein, dato che ulteriori ritardi avrebbero arrecato un danno diretto e indiretto, e tale danno per il Comune sarebbe stato superiore ai costi che avrebbe dovuto sostenere acconsentendo alle misure contestate. In secondo luogo, le autorità olandesi sostengono che il Comune abbia agito come un investitore privato, poiché ha accettato la promessa di SJB di rinunciare al diritto di richiamarsi alla clausola del 70 % in cambio delle misure contestate.

(74) La Commissione non condivide questa argomentazione. Essa ricorda in primo luogo che il Comune era implicato solo nella fase di utilizzo dei terreni del progetto immobiliare, mentre i promotori privati, fra cui SJB, sostenevano la fase di costruzione per loro conto e a loro rischio (vedi considerando 13 e 16). È improbabile che un investitore privato in normali condizioni di concorrenza avrebbe deciso di assumere su di sé il rischio – per lui prima inesistente – di un mercato immobiliare in calo per SJB acconsentendo ad una riduzione del prezzo del terreno inizialmente convenuto e all'annullamento dei contributi, senza un chiaro vantaggio finanziario, superiore alle perdite derivanti da tale decisione. Come indicato ai considerando da 75 a 86 incluso, né il fatto che il Comune avrebbe subito danni da ulteriori ritardi, né il fatto che SJB abbia deciso di rinunciare al diritto di invocare la clausola del 70 %, portano la Commissione ad una conclusione diversa quanto alla questione se il Comune abbia agito conformemente al principio dell'investitore privato in un'economia di mercato.

Danno presunto

(75) Per quanto concerne il presunto danno diretto che il Comune avrebbe subito a causa di ulteriori ritardi del progetto Damplein, la Commissione osserva che tutti i costi stimati dalle autorità olandesi nella tabella 2 riguardano la fase di utilizzo dei terreni dell'insieme del progetto per il centro di Leidschendam. Nell'ipotesi che SJB avrebbe dovuto aspettare ancora almeno due anni prima di cominciare i lavori, le autorità olandesi hanno stimato che le minori entrate ottenute dal PPP dalla vendita del terreno a SJB e i presunti analoghi ritardi del resto del progetto per il centro di Leidschendam avrebbero dato luogo a oneri per interessi per circa 1,8 milioni euro sul prestito in corso del PPP per la fase di utilizzo dei terreni per l'insieme del progetto per il centro di Leidschendam. Un ritardo di due anni avrebbe anche causato, per l'insieme del progetto per il centro di Leidschendam, costi supplementari legati al progetto e altri costi per un importo di circa 1 milione di euro.

(76) Come riconoscono le stesse autorità olandesi, le misure contestate hanno contribuito alle perdite subite durante la fase di utilizzo dei terreni del progetto, poiché il PPP, per il terreno, ha ricevuto da SJB un prezzo inferiore a quello inizialmente convenuto nell'accordo di cooperazione del 2004, e ha rinunciato a determinati contributi ([18]). Un investitore privato che, in normali condizioni di mercato, mira a ottenere il massimo rendimento dalla vendita del suo terreno, non avrebbe verosimilmente acconsentito a concedere le misure contestate, che hanno contribuito alle perdite nella fase di utilizzo dei terreni del progetto, per la quale l'investitore privato era egli stesso responsabile per il 50 %. Un investitore privato che partecipa finanziariamente solo alla fase di utilizzo dei terreni si sarebbe piuttosto preoccupato che i lavori relativi a tale fase fossero eseguiti rapidamente, in modo che il progetto potesse essere consegnato ai promotori, e avrebbe chiesto ai promotori privati di pagare il prezzo di vendita del terreno e i contributi stabiliti negli accordi liberamente negoziati.

([17]) Sentenza nella causa C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG / BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, già citata, punto 39.

([18]) Nella risposta alla decisione di avvio del procedimento, il Comune ha calcolato che la perdita, per il progetto di utilizzo dei terreni, ammontava a 4,5 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2011), cosa che era anche da imputare alla riduzione dei prezzi e all'annullamento dei contributi.

(77) Comunque sia, anche nel caso in cui i presunti costi diretti menzionati dalle autorità olandesi potessero essere presi in considerazione a sostegno della decisione del Comune di concedere le misure contestate (cosa su cui la Commissione non è d'accordo), il calcolo di tali costi sarebbe in ogni caso errato. In primo luogo, gli interessi sono stati calcolati per un finanziamento accordato al PPP per l'intero progetto per il centro di Leidschendam, e non solo per il progetto Damplein, che è solo uno degli otto sottoprogetti. Anche i costi supplementari legati al progetto sono stati calcolati relativamente all'intero progetto per il centro di Leidschendam. Non si può quindi presupporre che, in caso di realizzazione del progetto Damplein, sarebbero stati realizzati anche tutti gli altri sottoprogetti, e che quindi non vi sarebbero tali costi da interessi.

(78) In secondo luogo, il tasso di interesse del 5 % non è un reale tasso di interesse ma solo una percentuale utilizzata per calcoli interni. Il tasso reale che deve essere pagato per il credito relativo al progetto per il centro di Leidschendam è sensibilmente inferiore ([19]), cosicché i costi degli interessi sostenuti dal Comune attraverso il PPP sarebbero più bassi di quanto abbiano indicato le autorità olandesi.

(79) In terzo luogo il finanziamento pendente, e quindi i costi di interesse, sarebbero stati molto più bassi se il pagamento fosse avvenuto alla data fissata e per l'importo previsto nell'accordo di cooperazione del 2004.

(80) In quarto luogo, è evidente che, anche stando ai calcoli delle autorità olandesi, le conseguenze finanziarie della concessione delle misure contestate, stimate a circa 3,6 milioni di euro, per il PPP sono più elevate dei presunti costi diretti di un ulteriore ritardo nella costruzione immobiliare, da parte di SJB, sulla Damplein, stimati dalle autorità olandesi a circa 2,8 milioni di euro.

(81) Le autorità olandesi, infime, non hanno quantificato i presunti costi indiretti di un ulteriore ritardo di due anni del progetto. La Commissione non può quindi verificarli.

La clausola del 70 %

(82) Per quanto riguarda la promessa, da parte di SJB, di rinunciare al diritto di invocare la clausola del 70 %, la Commissione osserva innanzitutto che questa disposizione, valida anche per gli altri promotori privati del progetto per il centro di Leidschendam, nei Paesi Bassi non è cosa insolita. Accettando questa clausola, il Comune concordava sul fatto che l'effettivo inizio dei lavori di costruzione degli alloggi a carattere privato sarebbe stato determinato dal risultato delle prevendite degli alloggi stessi da parte dei promotori privati, fra cui SJB. Ciò deriva dal fatto che il Comune era implicato solo nella fase del progetto di utilizzo dei terreni, mentre i promotori privati sostenevano la fase di costruzione a loro proprio conto e a loro rischio. Se il Comune fosse stato realmente interessato in un rapido inizio dei lavori di costruzione, era libero, nel corso dei negoziati sui contratti di prevendita del 2004 con i promotori privati, di non accettare la clausola del 70 %, oppure di prevedere sanzioni se la fase di costruzione non fosse stata avviata e/o ultimata a una data prestabilita.

(83) A tale proposito va anche osservato che la clausola del 70 %, nell'accordo di cooperazione del 2004, era limitata agli alloggi a carattere privato, e non riguardava la costruzione degli spazi commerciali e del parcheggio sotterraneo, mentre SJB si rifiutava di cominciare tutti i lavori di costruzione sulla Damplein. In un tale caso, è improbabile che un investitore privato in normali condizioni di concorrenza, che ha interesse nella realizzazione dell'intero progetto immobiliare, avrebbe chiesto a SJB di onorare i propri obblighi contrattuali per quanto riguarda la costruzione degli spazi commerciali e del parcheggio sotterraneo. Anche se fosse vera l'affermazione di SJB – secondo cui i lavori non potevano cominciare perché le varie parti del progetto immobiliare, dal punto di vista tecnico, dovevano essere legate -, SJB, come unico responsabile della fase di costruzione del progetto, doveva sostenerne i rischi. Non vi è alcuna ragione di supporre che un investitore privato, in normali condizioni di concorrenza, avrebbe assunto su di sé il rischio gravante su SJB.

(84) Va poi ricordato che il PPP aveva deciso già nel 2004 di assegnare a SJB i lavori di costruzione della parte pubblica del garage sotterraneo, senza gara pubblica, per l'importo fisso di 4,6 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003). SJB non aveva quindi alcun motivo finanziario di rifiutare di cominciare i lavori di costruzione del garage, e un investitore privato in normali condizioni di concorrenza non avrebbe avuto pertanto alcuna ragione di accettare un ulteriore rinvio facendo dipendere la costruzione del garage dalla vendita degli alloggi a carattere privato da parte di SJB.

(85) È quindi improbabile che un investitore privato, in normali condizioni di concorrenza, avrebbe accettato le misure contestate, come ha fatto il Comune, senza prima prendere in considerazione altre opzioni più interessanti dal punto di vista commerciale come la denuncia dell'accordo di cooperazione del 2004, senza chiedere un indennizzo a SJB per il ritardo e indire una gara. Le autorità olandesi non hanno dimostrato che il PPP abbia esaminato le sue opzioni in tal modo.

([19]) Stando alla relazione annuale del 2008 del PPP, il tasso di interesse da pagare per il credito corrisponde al tasso EONIA (Euro Overnight Index Average – tasso di interesse medio dell'euro giorno per giorno), più lo 0,14 %. Il primo giorno del 2009 il tasso EONIA era del 2,2 %, e ha continuato a scendere per tutto l'anno. Il primo giorno del 2010 era dello 0,3 %, e in tale anno non ha mai superato l'1 %. Il tasso di interesse che doveva effettivamente essere pagato per il finanziamento in corso era quindi, nel 2009 e 2010, sensibilmente inferiore al 5 %.

(86) Per questi motivi si può concludere che le misure contestate abbiano procurato un vantaggio a SJB e non siano conformi al principio dell'investitore privato in un'economia di mercato, poiché le autorità olandesi non hanno dimostrato che un ipotetico venditore privato in normali condizioni di mercato avrebbe accettato tali misure.

7.1.2 *Distorsione della concorrenza e ripercussioni sugli scambi commerciali nell'Unione*

(87) Dato che le misure contestate eliminano, per SJB, dei costi che l'impresa, altrimenti, secondo l'accordo di cooperazione del 2004, avrebbe sostenuto, esse rafforzano la posizione concorrenziale di SJB rispetto a quella di altri promotori immobiliari che esercitano le loro attività su un mercato aperto alla concorrenza e agli scambi a livello dell'Unione e possono, già solo per questo motivo, falsare la concorrenza e incidere sugli scambi commerciali all'interno dell'Unione. Ogni forma di aiuto accordata a un'impresa che opera sul mercato interno può difatti falsare la concorrenza e avere ripercussioni negative sugli scambi commerciali fra gli Stati membri ([20]).

(88) Per quanto riguarda la presunta portata limitata o il carattere locale del progetto, il fatto che vengano concessi sussidi a un'impresa che offre servizi solo a livello locale o regionale e non al di fuori dello Stato membro d'origine non esclude, in sé, che questi sussidi possano incidere sugli scambi commerciali fra gli Stati membri ([21]). A tale riguardo la Commissione ricorda che le misure contestate sono da considerarsi potenzialmente negative per gli scambi commerciali poiché sia nel settore della costruzione che nel settore della promozione immobiliare vi sono scambi transfrontalieri in seno all'Unione, poiché al progetto per il centro di Leidschendam avrebbero potuto partecipare promotori di altri Stati membri o loro controllate, e SJB, che grazie alle misure contestate è sollevata da un onere, può svolgere le sue attività, oltre che nei Paesi Bassi, anche in altri Stati membri. La Commissione osserva infine che Bouwfonds, una delle imprese del consorzio SJB è effettivamente attiva al di fuori dei Paesi Bassi, in particolare in Francia e in Germania. Bouwfonds è il maggiore promotore immobiliare nei Paesi Bassi e uno dei tre principali operatori sul mercato immobiliare europeo. Avvantaggiando SJB, le misure contestate apportano un vantaggio anche a Bouwfonds e possono quindi rafforzare anche la sua posizione sul mercato immobiliare europeo.

(89) Dato che le misure contestate soddisfano tutti i criteri dell'articolo 107, paragrafo 1 del TFUE, la Commissione conclude che esse configurano un aiuto di Stato ai sensi di tale disposizione. Poiché tale aiuto è stato accordato ai beneficiari senza notifica preliminare alla Commissione e senza sua approvazione, come stabilito dall'articolo 108, paragrafo 3 del TFUE, le misure contestate costituiscono un aiuto di Stato illegale.

7.2 **Valutazione della compatibilità**

(90) Una volta stabilito che le misure contestate costituiscono un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1 del TFUE, va esaminato l'argomento delle autorità olandesi secondo cui tali misure sono compatibili col mercato interno ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c) dello stesso trattato.

(91) L'articolo 107, paragrafo 3, lettera c) del TFUE stabilisce che gli aiuti destinati ad agevolare lo sviluppo di determinate forme di attività economiche o di determinate economie regionali sono compatibili col mercato interno purché non alterino le condizioni degli scambi commerciali in misura contraria al comune interesse.

(92) Per valutare se una misura d'aiuto possa essere dichiarata compatibile ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c) del TFUE, la Commissione esamina se essa è destinata a un obiettivo di interesse comune chiaramente definito, se è adeguata e proporzionata ai fini del raggiungimento di questo obiettivo, e se non porti a una distorsione eccessiva della concorrenza.

7.2.1 *Obiettivo di interesse comune*

(93) Secondo le autorità olandesi, il recupero del centro di Leidschendam contribuisce alla coesione economica e sociale come stabilito all'articolo 3 del TUE e all'articolo 174 del TFUE, e senza le misure contestate SJB non avrebbe cominciato i lavori di costruzione sulla Damplein e l'intero progetto per il centro di Leidschendam sarebbe stato compromesso.

(94) Questo argomento non ha tuttavia convinto la Commissione. Da un lato le autorità olandesi non hanno dimostrato che la Damplein è un quartiere degradato che soffre a causa delle carenze del mercato, e che il suo previsto riassetto non poteva essere lasciato al mercato. Al contrario, risulta che all'avvio del progetto diversi promotori privati, fra cui SJB, fossero disposti a partecipare alla fase di costruzione del progetto per proprio conto e a loro rischio, come stabilito nell'accordo di cooperazione del 2004.

(95) D'altra parte il Comune, con la clausola del 70 % dell'accordo di cooperazione del 2004, ha subordinato il suo interesse per la realizzazione dell'obiettivo prefissato – cioè il recupero del centro di Leidschendam – all'interesse commerciale di SJB nel caso in cui questo, prima della costruzione, non fosse riuscito a vendere il 70 % delle unità abitative previste. Il Comune, quindi, non può più argomentare che le misure contestate - concordate nel 2010 a condizione che SJB si impegnasse a rinunciare al diritto di invocare tale clausola - fossero destinate a un obiettivo di interesse comune.

([20]) Sentenza del 17 settembre 1980 nella causa 730/79, Philip Morris Holland BV / Commissione, Racc. 1980, pag. 2671, punti 11 e 12; sentenza del 17 giugno 1999 nella causa C-75/97, Belgio / Commissione, Racc. 1999, pag. I-3671, punti 47-48; sentenza del 30 aprile 1998 nella causa T-214/95, Vlaams Gewest / Commissione, Racc. 1998, pag. II-717, punti 48-50; sentenza del 6 marzo 2002 nelle cause congiunte T-92/00 e T-103/00, Diputación Foral de Álava / Commissione, Racc. 2002, pag. II-1385, punto 72; sentenza dell'11 giugno 2009 nella causa T-222/04, Italia / Commissione, Racc. 2009, pag. II-1877, punto 43.

([21]) Sentenza del 24 luglio 2003 nella causa C-280/00 Altmark Trans GmbH e Regierungspräsidium Magdeburg / Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH, Racc. 2003, pag. I-7747, punti 77-78.

7.2.2 *Adeguatezza dell'aiuto*

(96) Anche potendo presumere che le misure contestate mirassero al recupero del centro di Leidschendam, le autorità olandesi non hanno comunque dimostrato che essere fossero un mezzo adeguato per realizzare tale obiettivo.

(97) Dalle informazioni fornite risulta difatti che gli altri promotori privati partecipanti al progetto per il centro di Leidschendam abbiano anch'essi chiesto al PPP di ridurre il prezzo originariamente stabilito per la vendita del terreno a causa dei problemi legati al mercato immobiliare in calo. Il Comune tuttavia, invece di acconsentire a tale riduzione o a un annullamento dei contributi, ha previsto di modificare le norme iniziali di pianificazione e di sviluppo per adattarle all'evoluzione della domanda sul mercato.

(98) Ne risulta che il Comune, per realizzare l'obiettivo previsto, ossia il recupero del centro di Leidschendam, tenuto conto dell'evoluzione della situazione economica, avrebbe potuto adottare misure più adeguate, più adatte e meno pregiudizievoli per la concorrenza.

7.2.3 *Proporzionalità dell'aiuto*

(99) Secondo le autorità olandesi le misure contestate sono proporzionate all'obiettivo perseguito, ossia il recupero del centro di Leidschendam, poiché SJB, come contropartita per una riduzione del prezzo e per l'annullamento dei contributi, ha acconsentito a rinunciare al diritto di avvalersi della clausola del 70 %. Le autorità olandesi ritengono inoltre che le misure contestate siano proporzionate poiché SJB ha contribuito finanziariamente alla fase di utilizzo dei terreni. SJB ha difatti versato al PPP un contributo finanziario di circa 2,6 milioni di euro, e ha sostenuto il 25 % dei costi della scuola che sarebbe stata costruita nell'ambito di un'altra parte del progetto per il centro di Leidschendam.

(100) La Commissione non può condividere tale argomento. L'articolo 107, paragrafo 3, lettera c) del TFUE stabilisce che le misure d'aiuto debbano essere proporzionate all'obiettivo perseguito, ma non che i beneficiari debbano fare concessioni come contropartita per l'ottenimento dell'aiuto. Il fatto che SJB, in cambio della riduzione del prezzo e dell'annullamento dei contributi, abbia acconsentito a rinunciare al diritto di invocare la clausola del 70 %, non è quindi rilevante ai fini della valutazione della proporzionalità delle misure contestate. Questo vale anche per gli eventuali contributi finanziari apportati da SJB alla fase di utilizzo dei terreni.

(101) Le autorità olandesi non hanno quindi potuto dimostrare che le misure contestate fossero proporzionate al perseguito obiettivo di comune interesse.

7.2.4 *Distorsione ingiustificata della concorrenza*

(102) Le autorità olandesi negano infine che le misure contestate configurino una distorsione ingiustificata della concorrenza poiché ritengono che gli effetti positivi di una veloce realizzazione del progetto siano superiori alle ripercussioni negative dei provvedimenti in oggetto.

(103) I Paesi Bassi non hanno però corroborato tale argomento. Al contrario, come indicato al considerando 80, secondo le autorità olandesi i costi, per il PPP, di un ulteriore ritardo nel progetto immobiliare contestato ammonterebbero a 2,8 milioni di euro, mentre le riduzioni di prezzo convenute sarebbero pari a 3,6 milioni di euro. La Commissione conclude quindi che le autorità olandesi non abbiano dimostrato che gli effetti positivi di una veloce realizzazione del progetto immobiliare contestato siano superiori alle ripercussioni negative dei provvedimenti in oggetto.

7.2.5 *Conclusioni*

(104) Per le ragioni indicate ai considerando da 93 a 103 incluso, la Commissione conclude che l'aiuto concesso dal Comune a SJB nella forma delle misure contestate non è compatibile con il mercato interno ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 3, lettera c) del TFUE.

8. QUANTIFICAZIONE E RECUPERO DELL'AIUTO

(105) Come spiegato nella parte 7, le misure contestate configurano un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1 del TFUE e non possono essere considerate compatibili col mercato interno. Poiché tale aiuto è stato accordato ai beneficiari senza notifica preliminare alla Commissione e sua autorizzazione, come stabilito all'articolo 108, paragrafo 3 del TFUE, le misure contestate costituiscono un aiuto illegale.

(106) L'articolo 14, paragrafo 1 del regolamento (CE) n. 659/1999 del Consiglio, del 22 marzo 1999, recante modalità di applicazione dell'articolo 93 del trattato CE ([22]), stabilisce che: "*Nel caso di decisioni negative relative a casi di aiuti illegali la Commissione adotta una decisione con la quale impone allo Stato membro interessato di adottare tutte le misure necessarie per recuperare l'aiuto dal beneficiario*".

(107) Benché il diritto dell'Unione non contenga alcuna disposizione che preveda che la Commissione, quando ordina il recupero di un aiuto dichiarato illegale col mercato interno, debba fissare l'importo preciso dell'aiuto da restituire ([23]), essa può comunque fornire informazioni in base alle quali il destinatario della decisione possa determinare da solo, senza troppe difficoltà, tale cifra.

([22]) GU L 83 del 27.3.1999, pag. 1.

([23]) Si vedano in particolare la sentenza del 12 ottobre 2000 nella causa C-480/98, Spagna / Commissione, Racc. 2000, pag. I-8717, punto 25, e la sentenza del 18 ottobre 2007 nella causa C-441/06, Commissione / Francia, Racc. 2007, pag. I-8887, punto 29.

8.1 **Quantificazione dell'aiuto**

(108) Grazie alla misure contestate, per il terreno sulla Damplein SJB ha pagato meno di quanto inizialmente stabilito nell'accordo di cooperazione del 2004, e non ha dovuto versare neanche i contributi fissati per l'utilizzo dei terreni e per la qualità. Per quantificare l'importo ricevuto da SJB come aiuto illegale, occorre determinare l'ammontare della riduzione del prezzo e il valore dei contributi annullati.

8.1.1 *Quantificazione della riduzione del prezzo*

(109) Come indicato al considerando 23, nell'accordo di cooperazione del 2004 il prezzo del terreno sulla Damplein venduto dal PPP a SJB è stato fissato a 7,2 milioni di euro, con un'indicizzazione annua del 2,5 % fino al completamento del pagamento. Tale prezzo è stato stabilito, dopo una valutazione, da un esperto indipendente. Secondo le autorità olandesi, il valore di mercato di quello stesso lotto di terreno ammontava, al 1º gennaio 2010, a 8,6 milioni di euro ([24]). Il PPP ha poi abbassato a 4 milioni di euro il prezzo che SJB doveva pagare per il terreno a seguito dell'accordo complementare.

(110) Il vantaggio ottenuto da SJB attraverso la riduzione del prezzo di vendita del terreno sulla Damplein ammonta quindi a circa 4,6 milioni di euro.

(111) L'argomento delle autorità olandesi, secondo cui la riduzione di prezzo è inferiore a 4,6 milioni di euro poiché il PPP già nel 2006 e nel 2008 aveva abbassato la cifra di 7,2 milioni di euro inizialmente stabilita (vedi tabella 1) non può essere accettata, poiché non è stato dimostrato che queste riduzioni siano state formalizzate in un accordo o abbiano dato luogo a una modifica del prezzo di vendita originariamente figurante nell'accordo di cooperazione del 2004.

(112) La Commissione osserva inoltre che la menzionata riduzione di prezzo del 2006 è contraria all'accordo di cooperazione del 2004, in cui vengono chiaramente fissati prezzi minimi del terreno, e viene previsto solo un pagamento supplementare in caso di realizzazione di un superficie maggiore.

(113) La Commissione osserva infine che sia la menzionata riduzione di prezzo del 2006 - che sarebbe da imputare al fatto che poteva essere realizzato uno spazio commerciale più piccolo di quanto inizialmente previsto – che la menzionata riduzione di prezzo del 2008 – manifestamente legata ai ritardi nel rilascio di un permesso edile a SJB – sono state concesse a condizione che SJB ottenesse tale permesso edile entro il 1º ottobre 2008. Questa condizione non sembra essere stata soddisfatta, visto che SJB, secondo le autorità olandesi, ha ricevuto il permesso solo nel novembre 2008.

([24]) Lettera delle autorità olandesi del 12 aprile 2010.

(114) La Commissione conclude pertanto che l'importo dell'aiuto accordato dal PPP a SJB come conseguenza della riduzione del prezzo di vendita inizialmente stabilito nell'accordo di cooperazione del 2004 ammonta a circa 4,6 milioni di euro (si veda la somma di cui alla tabella 3).

8.1.2 *Annullamento dei contributi*

(115) Come indicato al considerando 25, i contributi che SJB doveva pagare in virtù dell'accordo di cooperazione del 2004 ammontavano in totale a circa 2 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003), con indicizzazione annua del 2,5 % fino al termine del pagamento. Questi contributi erano comunque basati sul numero previsto di unità abitative da costruire ([25]), e nell'accordo di cooperazione del 2004 è stabilito che, qualora fossero stati costruiti meno alloggi, gli importi sarebbero stati adattati di conseguenza.

(116) In base all'accordo di cooperazione del 2004, SJB doveva costruire sulla Damplein 74 unità abitative. Secondo l'accordo definitivo, di fatto sono stati realizzati solo 67 alloggi. I contributi devono quindi essere ridotti di conseguenza, fino a una somma di circa 1,9 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003) ([26]). Al 1º gennaio 2010 i contributi avevano un valore di circa 2,3 milioni di euro.

(117) In base all'accordo complementare, SJB non avrebbe più dovuto versare i contributi stabiliti nell'accordo di cooperazione del 2004. L'importo dell'aiuto concesso a SJB dall'annullamento di questi contributi da parte del PPP ammonta quindi circa a 2,3 milioni di euro (si veda la tabella 3).

(118) Le autorità olandesi ritengono che il PPP, nonostante la formulazione dell'accordo complementare, abbia annullato solo i contributi relativi al progetto Damplein, ossia un importo totale di circa 0,6 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003). Per corroborare la loro posizione le autorità olandesi rinviano al programma di costruzione allegato all'accordo di cooperazione del 2004, in cui, per la Damplein, vengono stabiliti un contributo per l'utilizzo dei terreni e un contributo per la qualità di circa 0,6 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003), e in cui viene indicato che SJB, per l'intero progetto per il centro di Leidschendam, doveva pagare un contributo complessivo per l'utilizzo dei terreni e per la qualità di circa 2 milioni di euro (livello dei prezzi al 1º gennaio 2003). Esse rimandano inoltre a una proposta del Consiglio comunale, inviata il 18 febbraio 2009 dal Comune ai membri di detto Consiglio, e in cui viene indicato che la riduzione dei contributi in tale momento avrebbe avuto ripercussioni negative per circa 0,7 milioni di euro sul risultato del progetto di utilizzo dei terreni.

([25]) Contributo per l'utilizzo dei terreni: 4 587 euro per unità abitativa; contributo per la qualità: 3 645 euro per unità abitativa.

([26]) Riduzione del contributo per l'utilizzo dei terreni: (74 – 67) × 4 587 = 32 109 euro; riduzione del contributo per la qualità: (74 – 67) × 3 645 = 25 515 euro.

(119) Secondo la Commissione non è tuttavia possibile concludere, in base al programma di costruzione o in base alla proposta inviata al Consiglio comunale, che l'annullamento dei contributi riguardasse solo il progetto Damplein. La formulazione dell'accordo complementare non limita in ogni caso l'annullamento dei contributi al progetto Damplein. Le autorità olandesi non hanno neanche potuto dimostrare che SJB, il 1º luglio 2004, abbia effettivamente pagato tutti i contributi dovuti per tutte le unità abitative del progetto per il centro di Leidschendam, come stabilito all'articolo 10.3 dell'accordo di cooperazione del 2004.

8.1.3 *Importo totale dell'aiuto di Stato*

(120) In base al calcolo di cui alla tabella 3, l'aiuto di Stato accordato a SJB ammonta a circa 6,9 milioni di euro.

Tabella 3

	Accordo di cooperazione del 2004		Accordo complementare – 1º marzo 2010	Riduzione
	Livello dei prezzi al 1º.1.2003	Livello dei prezzi al 1º.1.2010	Livello dei prezzi al 1º.1.2010	Livello dei prezzi al 1º.1.2010
Prezzo del terreno	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Contributo per l'utilizzo dei terreni	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Contributo per la qualità	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Totale	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Recupero dell'aiuto**

(121) Dato che le misure contestate configurano un aiuto illegale e incompatibile, tale aiuto deve essere recuperato per ripristinare la situazione esistente sul mercato prima della sua concessione. Deve quindi essere ordinato il recupero presso il consorzio SJB, creato da Schouten de Jong e Bouwfonds, così come presso queste due imprese, ciascuna delle quali è responsabile in solido del rispetto degli obblighi che incombono a SJB a seguito dell'accordo di PPP ([27]).

(122) Come indicato nella tabella 3, l'elemento di aiuto incompatibile delle misure va calcolato a 6 922 121 euro. Tale cifra è composta dalla riduzione di prezzo del terreno con effetto retroattivo (4 622 480 euro) e dall'annullamento del contributo per l'utilizzo dei terreni (1 281 333 euro) e del contributo per la qualità (1 018 308 euro).

(123) L'aiuto è stato accordato a SJB il 1º marzo 2010. Sull'aiuto da recuperare sono dovuti interessi per il periodo dal 1º marzo 2010 alla data in cui l'aiuto viene effettivamente rimborsato.

HA ADOTTATO LA PRESENTE DECISIONE:

Articolo 1

L'aiuto di Stato di importo pari a 6 922 121 euro, che i Paesi Bassi il 1º marzo 2010, violando l'articolo 108, paragrafo 3, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea, hanno concesso illegalmente a Schouten-de Jong Bouwfonds, un consorzio composto da Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV e Bouwfonds Ontwikkeling BV, nella forma di una riduzione, con effetto retroattivo, del prezzo di vendita di un terreno e di un annullamento, con effetto retroattivo, del contributo per l'utilizzo dei terreni e del contributo per la qualità, convenuti con il Comune di Leidschendam-Voorburg, è incompatibile col mercato interno.

Articolo 2

1. I Paesi Bassi recuperano da Schouten-de Jong Bouwfonds e/o Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV e/o Bouwfonds Ontwikkeling BV l'aiuto incompatibile di cui all'articolo 1.

2. Gli importi da recuperare includono gli interessi dalla data in cui sono stati messi a disposizione di Schouten-de Jong Bouwfonds e/o Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV e/o Bouwfonds Ontwikkeling BV, ossia il 1º marzo 2010, fino alla data del loro rimborso effettivo.

3. Gli interessi sono calcolati secondo il regime dell'interesse composto conformemente al capo V del regolamento (CE) n. 794/2004 della Commissione ([28]).

Articolo 3

1. Il recupero dell'aiuto di cui all'articolo 1 è immediato ed effettivo.

2. I Paesi Bassi garantiscono l'attuazione della presente decisione entro quattro mesi dalla data della sua notifica.

([27]) Articolo 4.1 dell'accordo di PPP del 22 novembre 2004 relativo all'utilizzo dei terreni.

([28]) GU L 140 del 30.4.2004, pag. 1.

Articolo 4

1. Entro due mesi dalla data della notifica della presente decisione, i Paesi Bassi trasmettono le seguenti informazioni alla Commissione:

a) l'importo complessivo (capitale e interessi) che dev'essere recuperato presso i beneficiari;

b) una descrizione dettagliata delle misure già adottate e previste per conformarsi alla presente decisione;

c) documenti attestanti che ai beneficiari è stato imposto di rimborsare l'aiuto.

2. I Paesi Bassi informano la Commissione dei progressi delle misure nazionali adottate per l'esecuzione della presente decisione fino al completo recupero dell'aiuto di cui all'articolo 1. Trasmettono immediatamente, dietro semplice richiesta della Commissione, le informazioni relative alle misure già adottate e previste per conformarsi alla presente decisione. Forniscono inoltre informazioni dettagliate riguardo all'importo dell'aiuto e degli interessi già recuperati presso i beneficiari indicati all'articolo 1.

Articolo 5

Il Regno dei Paesi Bassi è destinatario della presente decisione.

Fatto a Bruxelles, il 23 gennaio 2013

Per la Commissione

Joaquín ALMUNIA

Vicepresidente