

- (7) La società di calcio Nijmegen Eendracht Combinatie (in appresso «NEC») è stata fondata nel 1900 e gioca le partite in casa a Nijmegen. Dal punto di vista della struttura giuridica, NEC si compone delle società Nijmegen Eendracht Combinatie B.V., Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V. e N.E.C. horeca B.V., di proprietà della fondazione Stichting Administratiekantoor N.E.C. Beneficiario della misura è la società Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V. In base alle informazioni trasmesse dalle autorità dei Paesi Bassi, NEC è una piccola e media impresa con 62,3 dipendenti ETP nel 2015 (69,5 ETP nel 2010). Nel periodo oggetto di indagine, NEC giocava nella serie A. La stagione 2008/2009 è stata l'ultima in cui ha preso parte a un torneo a livello europeo (coppa UEFA).
- (8) Dal 2003, NEC è il principale, sebbene non l'unico, utilizzatore dello stadio multifunzionale Goffert, ubicato all'interno del grande parco Goffert a Nijmegen. All'interno del parco, accanto allo stadio, il comune ha costruito nel 2003 il complesso sportivo multifunzionale *De Eendracht* con il sostegno del Fondo regionale europeo per lo sviluppo regionale (FESR). Tale complesso è affittato a NEC e viene altresì utilizzato da altri soggetti per lo svolgimento di allenamenti.
- (9) I rapporti tra il comune e NEC riguardo all'uso del complesso De Eendracht sono definiti in due contratti siglati nel 2003: un protocollo d'intesa per lo sviluppo dell'area in cui è ubicato il complesso De Eendracht, nell'ambito della visione politica più ampia del comune in materia di attività sportive, e un contratto di locazione per l'utilizzo del complesso De Eendracht.
- (10) Nel 2008 e nel 2009, NEC ha informato le autorità comunali di una clausola contenuta nei contratti, secondo la quale aveva diritto di rilevare il complesso De Eendracht dal comune. NEC ha comunicato la propria intenzione di avvalersi di un'opzione di acquisto (diritto di superficie — *opstalrecht*)⁽¹⁾ sul complesso. Nella sua prima lettera, NEC ha proposto di rinunciare a tale opzione a fronte di un corrispettivo di 2,3 milioni di EUR, calcolati sulla base del valore contabile stimato e del valore reale del complesso forniti da consulenti esterni. Secondo NEC, la differenza tra i due valori corrisponde al beneficio che riceverebbe se si avvalsesse dell'opzione di acquisto. In una seconda lettera, NEC ha informato il comune della sua intenzione di avvalersi dell'opzione di acquisto.
- (11) Nel 2010, il comune ha ricevuto i pareri di due studi giuridici sulla questione: uno a gennaio 2010, l'altro a settembre 2010. Il primo parere ha evidenziato una clausola del contratto di locazione secondo cui il contratto era in vigore fino all'acquisizione del complesso De Eendracht da parte del locatore (NEC) e ha sottolineato che vi era l'intenzione sia del comune che di NEC di far rilevare il complesso da NEC stessa una volta superate le obiezioni del FESR. Lo studio legale ha concluso che NEC aveva il fondato diritto di esercitare l'opzione di acquisto. Il secondo parere è stato richiesto a seguito dell'insistenza del consiglio comunale per verificare la presunta fondatezza del diritto di prelazione di NEC. Il parere è giunto alla conclusione che il comune aveva solo l'obbligo di negoziare con NEC, dato che la clausola in questione non prevedeva un prezzo o un meccanismo di definizione del prezzo.
- (12) Nel settembre 2010 il comune ha acconsentito alla prelazione a fronte di un corrispettivo di 2,2 milioni di EUR. Contrariamente a quanto previsto dall'articolo 108, paragrafo 3, del trattato, i Paesi Bassi non hanno notificato la loro intenzione di rimborsare NEC per la rinuncia all'opzione di acquisto. È in relazione a questa operazione che è stato avviato il procedimento d'indagine formale, che è l'oggetto della presente decisione.

2.2. Motivazioni per l'avvio del procedimento d'indagine formale

- (13) Nella decisione di avvio del procedimento, la Commissione ha assunto la posizione che le misure di aiuto concesse a società di calcio professionistiche possono falsare la concorrenza e incidere sugli scambi tra Stati membri ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato. La Commissione è altresì giunta alla decisione preliminare che il comune aveva conferito a NEC un vantaggio selettivo mediante risorse statali e aveva pertanto fornito aiuti alla società di calcio.
- (14) In primo luogo, per quanto riguarda l'esistenza dell'opzione di acquisto, la Commissione ha concluso che, basandosi esclusivamente sul primo parere legale e non considerando il secondo parere più dettagliato, i Paesi Bassi non hanno dimostrato che NEC poteva usufruire di un'opzione di acquisto a un prezzo che non era stato stabilito nel contratto, né era stato negoziato.

⁽¹⁾ Secondo l'articolo 5:101 del codice civile neerlandese, il «diritto di superficie» (in latino, «*ius superficarium*») è un diritto reale di godimento che consente al titolare del diritto — il «superficiario» — di detenere o acquisire per sé edifici, costruzioni o piante (vegetazione) all'interno o al di sopra di un bene immobile di proprietà di qualcun altro.

