

nel bacino d'utenza degli impianti sportivi ubicati sul terreno B-32 a Madrid, quale figura al punto 3.2 dell'allegato informativo dello studio. Lo studio considera inoltre la possibile domanda dei dipendenti degli uffici situati nelle vicinanze. A tale riguardo, il Real Madrid non fornisce cifre, basate su ricerche di mercato nella zona, per sostenere l'argomentazione secondo cui la percentuale di utilizzatori sportivi sarebbe troppo bassa; pertanto la Commissione deve accettare le stime più prudenti fornite dal CEIAM.

- (128) Infine quanto al fatto che il valore del terreno è calcolato sulla base di un mero diritto d'uso del suolo (*derecho de superficie*) e non sulla base del trasferimento del pieno possesso e della piena titolarità del terreno, la Commissione rinvia al considerando 111 di cui sopra, e in particolare all'osservazione secondo cui non vi è alcuna possibilità di vendere il terreno con l'infrastruttura perché il tipo di utilizzo e la proprietà pubblica di tale terreno sono stabiliti in una prospettiva a lungo termine.
- (129) Per tutti i motivi che precedono, la Commissione ritiene che le critiche espresse dalle autorità spagnole e dal Real Madrid sullo studio CEIAM siano infondate. Il Real Madrid non dimostra in che misura le presunte carenze della relazione CEIAM determinano una significativa sottostima del valore. Di conseguenza non sarebbe stato possibile presumere che il valore del terreno B-32 nel 2011 fosse superiore al valore di 4 275 000 EUR stimato dallo studio CEIAM, e pertanto un operatore prudente in un'economia di mercato che si fosse trovato in circostanze analoghe non avrebbe concluso l'accordo transattivo del 2011, con il quale il comune di Madrid ha accettato di compensare il Real Madrid con un importo di 22 693 054,44 EUR per assumersi una responsabilità giuridica incerta connessa al mancato rispetto dell'obbligo di trasferire il terreno B-32 in virtù dell'accordo di attuazione del 1998.
- (130) Considerata la probabilità incerta che il comune di Madrid potesse essere chiamato a rispondere del mancato trasferimento del terreno B-32 in conformità dell'accordo di attuazione del 1998 e data la notevole disparità tra l'importo che il comune di Madrid ha convenuto di pagare per compensare il Real Madrid in virtù dell'accordo transattivo del 2011 (22 693 054,44 EUR) e l'entità massima dell'esposizione finanziaria derivante dalla sua responsabilità giuridica (4 275 000 EUR), la Commissione conclude che un operatore prudente in un'economia di mercato, operante in circostanze analoghe a quelle in cui si è trovato il comune di Madrid, non avrebbe stipulato l'accordo transattivo del 2011.
- (131) La Commissione conclude pertanto che il comune di Madrid, stipulando l'accordo transattivo del 2011 con il Real Madrid, non si è comportato come un operatore in un'economia di mercato che si fosse trovato in circostanze analoghe. Di conseguenza si deve ritenere che l'accordo transattivo del 2011 abbia conferito al Real Madrid un vantaggio economico di valore pari alla differenza tra l'importo della compensazione e l'entità massima dell'esposizione finanziaria derivante dalla sua responsabilità giuridica e che pertanto esso costituisca un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1), del trattato.
- (132) Infine per quanto riguarda l'affermazione della Spagna secondo cui, se il comune di Madrid avesse trasferito il terreno B-32 al Real Madrid nel 2011, non esisterebbe alcun aiuto, la Commissione ritiene che tale affermazione non sia pertinente per la sua conclusione secondo la quale il Real Madrid ha ottenuto un vantaggio economico dall'accordo transattivo del 2011. Il comune di Madrid avrebbe potuto trasferire il terreno B-32 soltanto se fosse stato legittimamente autorizzato a farlo. Se così fosse stato, non soltanto non sarebbe stato necessario stipulare l'accordo transattivo del 2011 ma il Real Madrid avrebbe ottenuto l'effettivo terreno a cui aveva diritto in base all'accordo di attuazione del 1998, e dunque non vi sarebbe stata la necessità di valutare se la compensazione offerta al Real Madrid per tale terreno corrispondesse al valore del terreno stesso. In altri termini il comune di Madrid avrebbe applicato l'accordo di attuazione del 1998, che non forma oggetto della presente decisione.

6.3. Compatibilità dell'aiuto

- (133) Un aiuto di Stato è considerato compatibile con il mercato interno se rientra in una qualsiasi delle categorie di cui all'articolo 107, paragrafo 2, del trattato ⁽²⁹⁾. Tale aiuto può essere considerato compatibile con il mercato interno se la Commissione constata che esso ricade in una qualsiasi delle categorie elencate all'articolo 107, paragrafo 3, del trattato ⁽³⁰⁾. Spetta tuttavia allo Stato membro che concede l'aiuto dimostrarne la compatibilità con il mercato interno conformemente all'articolo 107, paragrafo 2 o 3, del trattato ⁽³¹⁾.

⁽²⁹⁾ Le deroghe previste all'articolo 107, paragrafo 2, del trattato riguardano: a) gli aiuti a carattere sociale concessi ai singoli consumatori; b) gli aiuti destinati a ovviare ai danni arrecati dalle calamità naturali oppure da altri eventi eccezionali; c) gli aiuti concessi a determinate regioni della Repubblica federale di Germania.

⁽³⁰⁾ Le deroghe previste all'articolo 107, paragrafo 3, del trattato riguardano: a) gli aiuti destinati a favorire lo sviluppo di determinate regioni; b) gli aiuti destinati a determinati progetti importanti di comune interesse europeo o intesi a porre rimedio a un grave turbamento dell'economia di uno Stato membro; c) gli aiuti destinati ad agevolare lo sviluppo di talune attività o di talune regioni economiche; d) gli aiuti destinati a promuovere la cultura e la conservazione del patrimonio; e) gli aiuti determinati con decisione del Consiglio.

⁽³¹⁾ Causa T-68/03, *Olympiaki Aeroporia Ypiresies/Commissione*, EU:T:2007:253, punto 34.

