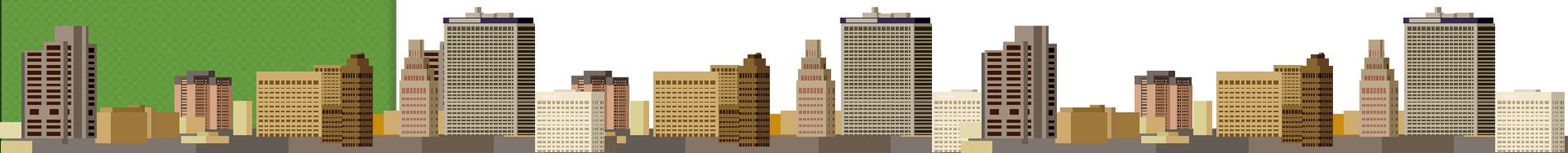


# Antitrust e Real Estate

Roma, Tor Vergata  
17 ottobre 2014



## La concorrenza

### Nozione

### Tutela

- ✓ **Costituzione (art. 41, utilità sociale)**
- ✓ **Codice Civile (2595 e ss)**

## La legislazione comunitaria

### Art. 101, Trattato UE

- ✓ divieto accordi
- ✓ pregiudizio
- ✓ commercio/concorrenza
- ✓ mercato comune

### Intesa

- ✓ limitazione/eliminazione di concorrenza
- ✓ aumento prezzi / profitti
- ✓ assenza di vantaggi compensativi

Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare

## La legislazione nazionale

**Legge 10 ottobre 1990, n. 287**  
***(Norme per la tutela  
della concorrenza e del mercato)***

Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare

## **Legge 287/1990**

### **Finalità**

**Attuazione art. 41 della Costituzione**

### **Ambito applicativo**

- ✓ **intese**
- ✓ **abusi di posizione dominante**
- ✓ **concentrazioni di imprese**

### **Interpretazione “comunitaria”**

### **Ambito soggettivo di applicazione**

Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare

## Le intese restrittive della concorrenza

### La nozione di “intesa”

- ✓ accordi
- ✓ pratiche concordate
- ✓ deliberazioni di enti plurisoggettivi

Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare

## Le intese restrittive della concorrenza

### Intesa vietata

**oggetto/effetto**

- impedire
- restringere
- falsare in maniera consistente il gioco della concorrenza

**Ambito di incidenza**

- mercato nazionale
- parte rilevante

Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare

## Le intese restrittive della concorrenza

### Le modalità

- ✓ prezzi
- ✓ accesso al mercato
- ✓ investimenti
- ✓ sviluppo tecnico / tecnologico;
- ✓ ripartizione del mercato
- ✓ fonti di approvvigionamento;
- ✓ condizioni diverse / prestazioni equivalenti
- ✓ prestazioni supplementari estranee all'oggetto del contratto

### Le intese vietate sono nulle

**Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare**

## **L'AGCM**

**Istituita con L. n. 287/1990**

**Poteri di indagine**

**Verifica dell'esistenza di**

- ✓ **intese restrittive della concorrenza**
- ✓ **abusi di posizione dominante**
- ✓ **concentrazioni**

# Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare

## L'AGCM

### Impulso

- ✓ iniziativa propria
- ✓ segnalazione di P.A.
- ✓ segnalazione di Associazioni di consumatori
- ✓ segnalazione di chiunque vi abbia interesse

Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare

## L'AGCM – l'istruttoria

### Apertura

### Casi si presunta infrazione

### Facoltà delle imprese

- ✓ essere sottoposti ad audizione
- ✓ presentare deduzioni e pareri
- ✓ essere sentiti in ogni stadio dell'istruttoria
- ✓ essere nuovamente sentiti prima della chiusura di questa.

**Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare**

## **L'AGCM – l'istruttoria**

### **Facoltà dell'AGCM**

- ✓ **richiedere informazioni e documenti utili**
- ✓ **disporre ispezioni**
- ✓ **disporre perizie e analisi economiche e statistiche**
- ✓ **consultare esperti**

## L'AGCM – le sanzioni

### Se l'Autorità ravvisa infrazioni

- ✓ fissa termine per eliminazione infrazioni
- ✓ (nei casi di infrazioni gravi) sanzione amministrativa pecuniaria (fino al 10% dell'ultimo fatturato)

### Inottemperanza

- ✓ alla diffida: sanzione amministrativa pecuniaria (fino al 10% del fatturato ovvero)
- ✓ alla diffida con sanzione: ulteriore sanzione pecuniaria (con un limite massimo del 10%)

### Collaborazione dell'interessato:

- ✓ non applicazione della sanzione amministrativa
- ✓ riduzione

## L'Autorità Garante – Le sanzioni

### Se l'Autorità ravvisa infrazioni

- ✓ fissa termine per eliminazione infrazioni
- ✓ (nei casi di infrazioni gravi) applica anche una sanzione amministrativa pecuniaria (fino al 10% dell'ultimo fatturato)

### Inottemperanza

- ✓ alla diffida: applica sanzione amministrativa pecuniaria (fino al 10% del fatturato ovvero)
- ✓ alla diffida con sanzione: applica un'ulteriore sanzione pecuniaria (con un limite massimo del 10%)

### Collaborazione dell'interessato: l'Autorità può

- ✓ non applicare la sanzione amministrativa
- ✓ ridurla

## L'AGCM – Le sanzioni

### Tutela giurisdizionale avverso i provvedimenti dell'AGCM

- ✓ **Natura (ricorso amministrativo)**
- ✓ **Competenza (TAR del Lazio)**
- ✓ **Termine (60 giorni dalla notifica del provvedimento)**

## Conclusioni

- ✓ principio di correttezza nell'impresa (cfr. 2598, 1175, 1375 c.c.)
- ✓ limite dell'utilità sociale (41.2 Cost.)
- ✓ anticipazione soglia di tutela

Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare

## 1) case study

**GDF / FIAIP-FIMAA-ANAMA (2003)**

Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare

## 1) case study

**GDF / FIAIP-FIMAA-ANAMA (2003)**

**Le parti**

**Il fatto**

**Il contesto normativo**

**Il mercato rilevante**

## 1) case study

### **GDF / FIAIP-FIMAA-ANAMA (2003)**

#### **Valutazioni giuridiche**

- ✓ **associazioni di impresa**
- ✓ **deliberazioni**
- ✓ **Intese**

#### **Avvio Istruttoria**

## 1) case study

### **GDF / FIAIP-FIMAA-ANAMA (2003)**

#### **Istruttoria**

- **acquisizione documentale**
- **ispezioni (associazioni/impres)**
- **audizioni**
- **memorie**

## 1) case study

### **GDF / FIAIP-FIMAA-ANAMA (2003)**

#### **Valutazioni giuridiche**

- **associazioni di imprese**
- **deliberazioni/statuti/codici deontologici**
- **raccolta usi e consuetudini**
- **commissioni per la tenuta del ruolo**

## 1) case study

### **GDF / FIAIP-FIMAA-ANAMA (2003)**

#### Delibera

- accertamento violazione
- applicazione sanzione

#### Quantificazione sanzione

- ✓ durata intesa
- ✓ comportamento durante l'istruttoria
  - FIAIP (€. 130.000,00)
  - FIMAA (€. 10.000,00)
  - ANAMA (€. 1.100,00)

Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare

## 2) case study

**Consiglio Notarile di Lucca (2013)**

## **2) case study**

### **Consiglio Notarile di Lucca (2013)**

- ✓ **le parti**
- ✓ **il fatto (atti immobiliari, tariffari)**
- ✓ **il contesto normativo (l. prof. notarile, d. Bersani)**
- ✓ **il mercato rilevante**

Intese restrittive della concorrenza nel settore immobiliare

## 2) case study

**Consiglio Notarile di Lucca (2013)**

**Valutazioni giuridiche**

- ✓ **associazioni di impresa**
- ✓ **deliberazioni**
- ✓ **Intese**

**Avvio Istruttoria**

## 2) case study

### Consiglio Notarile di Lucca (2013)

#### Istruttoria

- acquisizione documentale
- ispezioni (associazioni/impres)
- audizioni
- memorie
- segnalazione disciplinare al CO.RE.DI.
- segnalazione alla Procura della Repubblica
- revoca dei prontuari

## 2) case study

### Consiglio Notarile di Lucca (2013)

#### Valutazioni giuridiche

- associazioni di imprese
- deliberazione prontuario
- influenza sul prezzo delle parcelle

## 2) case study

### Consiglio Notarile di Lucca (2013)

#### Delibera

- accertamento violazione
- applicazione sanzione

#### Quantificazione sanzione (€. 19.992,00)

- durata intesa
- comportamento durante l'istruttoria