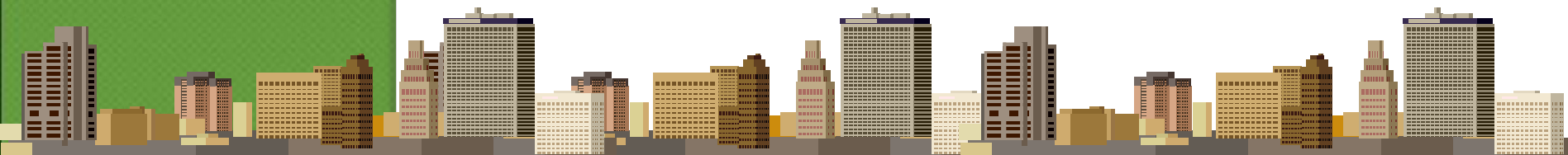


Antitrust e Real Estate

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

Le intese restrittive della concorrenza

La nozione di “intesa”

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

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

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)

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/imprese)**
- **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

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/imprese)**
- **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