

SENTENZA DEL TRIBUNALE (Terza Sezione)

21 marzo 2002 \*

Nella causa T-131/99,

**Michael Hamilton Shaw**, residente in Wixford, Near Alcester, Warwickshire (Regno Unito),

**Timothy John Falla**, residente in Brighton (Regno Unito),

rappresentati dal sig. J.H. Maitland-Walker, solicitor, con domicilio eletto in Lussemburgo,

ricorrenti,

contro

**Commissione delle Comunità europee**, rappresentata dai sigg. P. Oliver e K. Wiedner, in qualità di agenti, assistiti dal sig. N. Khan, barrister, con domicilio eletto in Lussemburgo,

convenuta,

\* Lingua processuale: l'inglese.

sostenuta da

Whitbread plc, con sede in Londra (Regno Unito), rappresentata dai sigg. N. Green, QC, J. Flynn e M. Lowe, solicitors, con domicilio eletto in Lussemburgo,

interveniente,

avente ad oggetto il ricorso diretto all'annullamento della decisione della Commissione 24 febbraio 1999, 1999/230/CE, relativa ad una procedura ai sensi dell'art. 85 del Trattato CE (Caso IV/35.079/F3 — Whitbread) (GU L 88, pag. 26),

IL TRIBUNALE DI PRIMO GRADO  
DELLE COMUNITÀ EUROPEE (Terza Sezione),

composto dai sigg. J. Azizi, presidente, K. Lenaerts e M. Jaeger, giudici,

cancelliere: J. Palacio González, amministratore

vista la fase scritta del procedimento e a seguito della trattazione orale del 26 aprile 2001,

ha pronunciato la seguente

## Sentenza <sup>1</sup>

### Fatti all'origine della controversia

- 1 All'epoca dei fatti che hanno dato origine al presente giudizio, la Whitbread plc (in prosieguo: la «Whitbread») era un'impresa britannica attiva nel settore dell'industria alimentare, delle bevande e in quella del tempo libero. Le sue attività comprendevano la produzione, la commercializzazione e la distribuzione di birra ed il commercio all'ingrosso di altre bevande; era proprietaria di pubblici esercizi che cedeva in locazione ovvero gestiva direttamente; gestiva inoltre ristoranti, alberghi, punti vendita di bibite da asporto e circoli ricreativi.
- 2 Nell'esercizio finanziario chiusosi nel febbraio 1997, la Whitbread possedeva circa 4 490 pubblici esercizi titolari di una licenza di vendita di bevande da consumarsi sul posto, dei quali 2 170 erano gestiti direttamente, cioè a mezzo di un dipendente dell'impresa, 2 130 erano ceduti a locatari vincolati da un contratto in esclusiva per l'acquisto di birra e 190 erano dati in locazione ad operatori non vincolati da un contratto di tal genere. Tra tutti gli esercizi dati in locazione, 1 643 erano locati, rispettivamente, con contratti ventennali, 276 con contratti quinquennali e 19 con un contratto detto di «prepensionamento».
- 3 I tre contratti di locazione di cui sopra sono contratti fra la Whitbread ed un locatario, in forza dei quali la Whitbread mette a disposizione di quest'ultimo un

1 — Sono riportati i soli punti della motivazione della presente sentenza di cui il Tribunale ritiene opportuna la pubblicazione.

pubblico esercizio provvisto di licenza, con relativi arredi, affinché ne curi la gestione, mentre il locatario paga un canone di locazione ed accetta di acquistare le birre specificate nel contratto di locazione dalla Whitbread, o dal fornitore da essa designato, e da nessun'altra fonte.

- 4 Tali locazioni comportano dunque un obbligo di acquisto esclusivo ed un obbligo di non concorrenza.
  
- 5 L'obbligo di acquisto esclusivo impone al locatario vincolato di rifornirsi esclusivamente presso la Whitbread, ovvero presso un altro fornitore da lei designato, delle birre specificate in contratto che intende destinare alla vendita nel suo locale, con l'eccezione di una birra alla spina condizionata in barile nonché, a decorrere dal 1° aprile 1998, di una birra in bottiglia. I tipi di birra oggetto dell'obbligo di acquisto esclusivo sono indicati nell'allegato al contratto di locazione concernente le modalità di svolgimento dell'attività commerciale. Questi tipi di birra sono rappresentati dalle marche o dalle denominazioni di birra elencate nel listino prezzi corrente della Whitbread. In pratica, il fabbricante di birra può aggiungere, sostituire o eliminare le marche di birra che figurano nel suo listino prezzi. Il locatario vincolato può vendere altri tipi di birra, sempre che si tratti di birre in bottiglia, in lattina o in altre piccole confezioni, oppure di birra alla spina, se questa sia venduta abitualmente in tale forma ovvero se tale vendita sia necessaria a soddisfare una sufficiente domanda da parte della clientela del locale.
  
- 6 L'obbligo di non concorrenza impedisce al locatario vincolato di vendere, di offrire in vendita nel locale o di introdurre nel locale a scopo di vendita qualsiasi birra di tipo identico ad una birra specificata che non sia fornita né dalla Whitbread né dai fornitori da essa designati, come ogni altra birra che non sia birra in bottiglia, in lattina o in altre piccole confezioni, oppure che non sia birra alla spina, se questa sia venduta abitualmente in tale forma ovvero se tale vendita sia necessaria a soddisfare una sufficiente domanda da parte della clientela del locale.

**Procedimento amministrativo**

- 7 Il 24 maggio 1994 la Whitbread ha notificato i tre contratti tipo di locazione sopra menzionati, vertenti cioè sulla locazione ventennale, la locazione pre-pensionamento e la locazione quinquennale, chiedendo un'attestazione negativa o, in mancanza, la conferma da parte della Commissione dell'idoneità dei contratti a beneficiare dell'applicazione del regolamento (CEE) della Commissione 22 giugno 1983, n. 1984, relativo all'applicazione dell'articolo 85, paragrafo 3, del Trattato CEE a categorie di accordi di acquisto esclusivo (GU L 173, pag. 5), come modificato dal regolamento (CE) della Commissione 30 luglio 1997, n. 1582 (GU L 214, pag. 27), ovvero di un'esenzione individuale ai sensi dell'art. 85, n. 3, del Trattato CE (divenuto art. 81, n. 3, CE) con effetto retroattivo alla data in cui sono stati stipulati gli accordi.
- 8 Nell'ambito del procedimento amministrativo ed in applicazione dell'art. 19, n. 3, del regolamento del Consiglio 6 febbraio 1962, n. 17, primo regolamento d'applicazione degli articoli 85 e 86 del Trattato (GU 1962, n. 13, pag. 204), la Commissione ha pubblicato la comunicazione 97/C 294/02 (GU 1997, C 294, pag. 2). In replica a quest'ultima, la Commissione ha ricevuto 135 osservazioni di terzi interessati, tra cui quelle, datate 27 ottobre 1997, di un gruppo di locatari vincolati di cui faceva parte anche il sig. M. H. Shaw. Questo gruppo ha chiesto alla Commissione di registrare le sue osservazioni come denuncia formale nei confronti di Whitbread, ai sensi dell'art. 3, n. 2, del regolamento n. 17.
- 9 Con lettera 16 luglio 1998, la Commissione ha informato il gruppo di locatari vincolati, in conformità all'art. 6 del regolamento della Commissione 25 luglio 1963, 99/63/CEE, relativo alle audizioni previste all'articolo 19, paragrafi 1 e 2, del regolamento n. 17 del Consiglio (GU 1963, n. 127, pag. 2268), della sua intenzione di non accogliere la loro denuncia.
- 10 È in queste circostanze che la Commissione ha adottato la decisione 24 febbraio 1999, 1999/230/CE, relativa ad una procedura ai sensi dell'articolo 85 del

Trattato CE (Caso IV/35.079/F3 — Whitbread) (GUL 88, pag. 26; in prosieguo: la «decisione impugnata»), decidendo che i contratti tipo notificati sono effettivamente soggetti all'art. 85, n. 1, del Trattato e tuttavia ritenendo tale disposizione inapplicabile in forza dell'art. 85, n. 3, del Trattato, con effetto dal 1° gennaio 1990 al 31 dicembre 2008.

### Procedimento e conclusioni delle parti

- 11 Il presente ricorso è stato introdotto in data 27 maggio 1999, nel contesto ora descritto, dai sigg. M.H. Shaw e T.J. Falla, locatari vincolati ciascuno da un contratto di locazione ventennale concluso con la Whitbread relativo ad un pubblico esercizio, rientrante nella categoria di contratti di locazione considerati dalla decisione impugnata, nonché dalla WPP Luxembourg Appeal Group Ltd, associazione di locatari vincolati da contratti di locazione conclusi con la Whitbread, rientranti nella categoria di contratti considerati nella citata decisione.
- 12 Con ordinanza 29 novembre 1999, il Tribunale (Terza Sezione) ha dichiarato irricevibile il ricorso per la parte concernente la WPP Luxembourg Appeal Group Ltd.
- 13 Con ordinanza 10 gennaio 2000, il presidente della Terza Sezione del Tribunale ha concesso il beneficio del gratuito patrocinio al sig. Shaw.
- 14 Con ordinanza 19 gennaio 2000, il presidente della Terza Sezione del Tribunale ha autorizzato l'intervento della Whitbread a sostegno delle conclusioni della Commissione.

15 Su relazione del giudice relatore, il Tribunale (Terza Sezione) ha deciso di aprire la fase orale e, nell'ambito delle misure di organizzazione del procedimento, ha invitato le parti a rispondere per iscritto a taluni quesiti. Le parti hanno ottemperato a tale richiesta.

16 Le parti sono state sentite nelle loro difese e nelle loro risposte ai quesiti orali del Tribunale all'udienza svoltasi il 26 aprile 2001.

17 I ricorrenti concludono che il Tribunale voglia:

— annullare la decisione impugnata;

— condannare la Commissione e la Whitbread alle spese.

18 La Commissione conclude che il Tribunale voglia:

— respingere il ricorso;

— condannare i ricorrenti alle spese.

- 19 La Whitbread sostiene le domande della Commissione, concludendo altresì per l'irricevibilità del ricorso di annullamento.

## Sulla ricevibilità

20  
a  
21 (...)

### 1. Sulla questione se la decisione impugnata riguardi individualmente i ricorrenti

#### *Esposizione sommaria degli argomenti delle parti*

22  
a  
24 (...)

#### *Giudizio del Tribunale*

- 25 Si deve ricordare che, secondo una giurisprudenza costante, i soggetti che non siano i destinatari di una decisione possono sostenere che questa li riguarda individualmente, ai sensi dell'art. 230, quarto comma, CE, solamente qualora detta decisione li concerna a motivo di determinate qualità ad essi specifiche o di una situazione di fatto che li contraddistingua da chiunque altro e quindi li identifichi alla stessa stregua dei destinatari (sentenze della Corte 15 luglio 1963,

causa 25/62, Plaumann/Commissione, Racc. pag. 195, in particolare pag. 220, e 23 maggio 2000, causa C-106/98 P, Comité d'entreprise de la Société française de production e a./Commissione, Racc. pag. I-3659, punto 39).

- 26 Nella specie, i ricorrenti hanno presentato ricorso per l'annullamento della decisione di esenzione relativa ad un accordo del quale erano parti e che, a loro dire, li ha assoggettati a prezzi discriminatori, impedendo loro in tal modo di affrontare la concorrenza ad armi pari. Essi hanno instaurato dinanzi ai giudici britannici un'azione risarcitoria nei confronti della Whitbread, per essersi visti imporre, nell'ambito dell'accordo oggetto dell'esenzione, obblighi contrari all'art. 85 del Trattato. Inoltre, uno dei due ricorrenti ha preso parte al procedimento amministrativo.
- 27 Alla luce di queste circostanze che, contrariamente a quanto sostenuto dalla Whitbread, dimostrano come la decisione impugnata incida sulla sfera giuridica personale dei ricorrenti, risulta che questi ultimi si trovano in una situazione di fatto che li identifica alla stessa stregua delle destinatarie. Tale decisione, pertanto, li riguarda individualmente.
- 28 Questa conclusione non viene posta in discussione dalla circostanza che i contratti di locazione conclusi dai ricorrenti siano stati risolti dopo il deposito del ricorso. A tal proposito, la Whitbread ha fatto riferimento alla sentenza *Kruidvat/Commissione* (sentenza 17 novembre 1998, causa C-70/97, Racc. pag. I-7183), nella quale viene precisato che il solo fatto che la legittimità di una decisione sia rilevante per la soluzione di una controversia pendente dinanzi al giudice nazionale non permette ad un ricorrente, nell'ambito di un ricorso d'annullamento contro la detta decisione, di ritenersi sufficientemente individuabile ai sensi dell'art. 230, quarto comma, CE (sentenza *Kruidvat/Commissione*, citata, punto 32).
- 29 Va rilevato innanzi tutto che la ricevibilità di un ricorso deve essere valutata, salvo la diversa questione del venir meno dell'interesse ad agire, riferendosi al momento in cui è depositato l'atto introduttivo (sentenza della Corte 27 novembre 1984, causa 50/84, *Bensider e a./Commissione*, Racc. pag. 3991, punto 8). A tale data, i ricorrenti erano ancora vincolati dai contratti di locazione

controversi. In secondo luogo, nella causa che ha dato origine alla sentenza *Kruidvat/Commissione*, citata, il ricorrente, che aveva presentato ricorso per l'annullamento di una decisione di esenzione individuale di una rete di distribuzione selettiva, era giuridicamente interessato da tale decisione solamente per il fatto di essere stato citato da un membro della rete distributiva dinanzi ad un giudice nazionale per concorrenza sleale. Tale procedimento nazionale rappresentava quindi un episodio meramente incidentale nel quadro generale dei rapporti tra chi era dentro e chi era fuori del sistema (conclusioni dell'avvocato generale Fennelly presentate nella sentenza *Kruidvat/Commissione*, citata, Racc. pag. I-7185, paragrafo 51, richiamate dalla Corte al punto 32 della sentenza). Nel caso in esame, i ricorrenti sono al contrario giuridicamente interessati dalla decisione impugnata non solo per l'esistenza dell'azione risarcitoria nazionale, ma altresì in quanto sono stati parti dell'accordo esentato dalla detta decisione. Quest'ultima ha confermato la legittimità dell'accordo che essi avevano ritenuto contrario all'art. 85 del Trattato ed al quale, anche per questa ragione, essi non avevano dato piena esecuzione, circostanza quest'ultima che ha determinato la risoluzione dei loro contratti di locazione nonché le domande risarcitorie della *Whitbread*.

## 2. *Sull'interesse ad agire*

### *Esposizione sommaria degli argomenti delle parti*

(...)

### *Giudizio del Tribunale*

32 È necessario rilevare che una persona fisica o giuridica deve dimostrare un suo interesse reale ed effettivo all'annullamento dell'atto impugnato (sentenza del Tribunale 17 settembre 1992, causa T-138/89, NBV e NBV/Commissione, Racc. pag. II-2181, punto 33).

- 33 È pacifico che i ricorrenti avevano un interesse ad agire al momento del deposito del ricorso.
- 34 La Whitbread sostiene che tale interesse è nel frattempo venuto meno a seguito della risoluzione del contratto di locazione. Essa richiama in proposito la sentenza Casillo Grani/Commissione (sentenza 27 aprile 1995, causa T-443/93, Racc. pag. II-137). Nella causa che ha dato origine a questa sentenza, un'impresa aveva introdotto un ricorso per l'annullamento di una decisione della Commissione, la quale autorizzava la concessione di aiuti ad un concorrente. Essendo poi intervenuta, nel corso del procedimento, la dichiarazione di fallimento dell'impresa, il Tribunale ha ritenuto che non vi fosse necessità di statuire sulla lite, posto che l'interesse ad agire della ricorrente, ossia la sua posizione di concorrenza rispetto al beneficiario dell'aiuto, era venuto meno in forza della dichiarazione di fallimento. Nel giungere a questa conclusione, il Tribunale ha avuto cura di precisare che gli aiuti controversi non erano stati versati al concorrente prima della dichiarazione di fallimento, cosicché la decisione impugnata non aveva potuto incidere sulla situazione concorrenziale della ricorrente prima che questa fosse dichiarata fallita. Nella causa richiamata, al verificarsi dell'evento che ha determinato il venir meno dell'interesse ad agire, ossia la dichiarazione di fallimento, il riferimento alla situazione concorrenziale della ricorrente corrispondeva ad una situazione giuridica indubbiamente certa, ma meramente futura. Nel momento in cui si è verificato l'evento che, in quella fattispecie, è stato considerato tale da far venir meno l'interesse ad agire in capo alla ricorrente, l'atto impugnato non aveva dunque ancora prodotto gli effetti posti a fondamento del ricorso.
- 35 Nel caso in esame tali effetti, consistenti nella sottoposizione ad obbligazioni contrattuali considerate anticoncorrenziali, si sono invece prodotti già con la stipula e l'entrata in vigore dei contratti controversi, quindi anteriormente all'evento della risoluzione dei contratti stessi, evento che secondo la Whitbread farebbe venir meno l'interesse ad agire in capo ai ricorrenti.
- 36 Inoltre, anche dopo la risoluzione dei loro contratti di locazione, i ricorrenti mantengono un interesse materiale e morale alla definizione della presente controversia. Essi hanno infatti presentato dinanzi ai giudici britannici un ricorso per ottenere il risarcimento dei danni asseritamente subiti in ragione dell'imposizione di un obbligo di acquisto di birra che, contrariamente alla posizione della Commissione formulata nella decisione impugnata, essi ritengono contrario all'art. 85 del Trattato.

37 Il ricorso è pertanto ricevibile.

### Nel merito

38 Si deve ricordare che il sindacato esercitato dal giudice comunitario sulle valutazioni economiche complesse effettuate dalla Commissione nell'esercizio della discrezionalità conferitale dall'art. 85, n. 3, del Trattato, nei confronti di ciascuna delle quattro condizioni che esso pone, deve limitarsi alla verifica dell'osservanza delle norme di procedura e di motivazione, nonché dell'esattezza materiale dei fatti, dell'insussistenza d'errore manifesto di valutazione e di sviamento di potere (sentenze della Corte 17 novembre 1987, cause riunite 142/84 e 156/84, BAT e Reynolds/Commissione, Racc. pag. 4487, punto 62, e del Tribunale 22 ottobre 1997, cause riunite T-213/95 e T-18/96, SCK e FNK/Commissione, Racc. pag. II-1397, punto 190).

39 I ricorrenti contestano diverse valutazioni svolte dalla Commissione nella decisione impugnata, in particolare quelle relative alla specificazione dell'obbligo di acquisto per tipo di birra, alla compensazione dei differenziali di prezzo, all'esistenza di ulteriori restrizioni ed alla possibilità di concedere un'esenzione individuale le cui condizioni risultino rispettate solo posteriormente alla conclusione dell'accordo esentato.

#### *1. Sulla specificazione dell'obbligo di acquisto per tipo di birra*

40 È stato rilevato dalla Commissione nella decisione impugnata (punto 42) che l'obbligo di acquisto di birra previsto dai contratti in esame ha ad oggetto i tipi di birra specificati nell'allegato al contratto di locazione. Essa osserva che tale specificazione del vincolo per tipo di birra non soddisfa le condizioni poste

dall'art. 6 del regolamento n. 1984/83, ai sensi del quale l'esenzione per categoria concerne solamente gli accordi aventi ad oggetto «determinate birre o determinate birre e bevande specificate nell'accordo», che prevedono dunque una specificazione per marca o per denominazione. Essa conclude che i contratti in esame non possono beneficiare dell'esenzione per categoria in questione (punti 147-149 della decisione impugnata).

- 41 Al punto 153 della decisione impugnata, inserito tra le considerazioni di ordine generale sull'accertamento della condizione attinente al miglioramento della distribuzione, nell'ambito dell'analisi relativa all'eventuale concessione di un'esenzione individuale, si rileva che la specificazione del vincolo per tipo dovrebbe consentire un più efficace funzionamento degli accordi di acquisto esclusivo di birra nel Regno Unito, rispetto alla specificazione prevista dal regolamento n. 1984/83, in quanto permetterebbe di introdurre più facilmente nel listino prezzi le marche di produttori nuovi o esteri, giacché non sarebbe a tal fine necessario il consenso di tutti i locatari. Questa osservazione sarebbe particolarmente valida nel caso in esame, dato l'elevato numero di birre che la Whitbread fornisce ai suoi locatari vincolati e data la frequenza con la quale questo produttore introduce o sostituisce una birra nel proprio listino, ivi comprese birre di marca estera.

### *Esposizione sommaria degli argomenti delle parti*

- 42  
a  
46 (...)

### *Giudizio del Tribunale*

- 47 Occorre rilevare, a titolo principale, che il punto 153 della decisione impugnata introduce una tra le diverse argomentazioni esaminate nell'ordine dalla Commissione nei punti 150-154 della citata decisione, per giungere alla

conclusione che gli accordi in oggetto comportano un miglioramento della distribuzione. Orbene, i ricorrenti hanno omesso qualsiasi rilievo critico sulle argomentazioni diverse da quella esposta nel citato punto 153, e specificamente su quella fondata sul fatto che gli accordi in oggetto facilitano in misura significativa il lavoro di installazione, ammodernamento, manutenzione e gestione dei locali destinati alla vendita ed al consumo di bevande (punto 150 della decisione impugnata) nonché su quella fondata sul fatto che quegli stessi accordi incentivano il rivenditore a dedicare tutte le risorse a sua disposizione alla vendita delle merci oggetto del contratto, implicano una cooperazione di lunga durata tra le parti, che consente loro di migliorare o salvaguardare la qualità dei prodotti e del servizio assistenza forniti dal rivenditore, e consentono un'organizzazione meno costosa della produzione e della distribuzione, quindi un adattamento del numero e delle caratteristiche dei pubblici esercizi ai desideri della clientela (punto 151 della decisione impugnata). Dunque, anche a voler ipotizzare l'accoglimento della loro censura mossa all'argomentazione di cui al punto 153 della decisione impugnata, ciò non sarebbe sufficiente a dimostrare che gli accordi di cui trattasi non determinano un miglioramento della distribuzione. La critica in oggetto non è quindi, in se stessa, tale da dimostrare che una delle condizioni per la concessione dell'esenzione individuale non è rispettata. Essa è quindi inconferente.

- 48 In subordine, per quanto concerne il merito della critica, si deve considerare innanzi tutto che, dal punto di vista dell'accesso dei produttori di birra nuovi o esteri al mercato inglese della birra da consumare sul posto, il vantaggio individuato dalla Commissione nella specificazione del vincolo per tipo di birra, cioè permettere una più facile introduzione delle marche di produttori stranieri o nuovi nei listini prezzi, non essendo a tal fine richiesto il consenso di tutti i locatari, non è seriamente messo in discussione dal fatto che esso implica, in contraccambio, obblighi d'acquisto esclusivo più gravosi in capo ai locatari vincolati. Certamente, nel regime previsto dal regolamento n. 1984/83, l'obbligo di acquisto ha ad oggetto soltanto talune birre o talune birre e bevande specificate nell'accordo (sentenza della Corte 28 febbraio 1991, causa C-234/89, *Delimitis*, Racc. pag. I-935, punto 36). Tale obbligo non rileva quindi per le birre dello stesso tipo, ma solamente per le marche diverse da quelle specificate nell'accordo. È dunque ipotizzabile che il locatario vincolato possa rifornirsi di birre appartenenti allo stesso tipo cui appartengono le marche specificate nell'accordo presso imprese terze e che queste ultime possano in tal modo accedere al mercato per il tramite dei locatari vincolati. Tale possibilità risulta tuttavia meramente teorica. Infatti, l'art. 7, n. 1, lett. a), del regolamento n. 1984/83 autorizza

espressamente il fornitore ad imporre al rivenditore l'obbligo di non distribuire nel pubblico esercizio specificato nell'accordo birre ed altre bevande offerte da imprese terze, che siano dello stesso tipo di quelle fornite in base all'accordo.

- 49 Nel regime definito dal regolamento n. 1984/83, che nell'accordare il diritto al beneficio di un'esenzione per categoria impone una specificazione per marca di birra, il fornitore ha dunque la facoltà, di cui non mancherà in pratica di fare uso, di vietare ai propri locatari vincolati di rifornirsi presso terzi di birre appartenenti allo stesso tipo di quelle specificate nell'accordo. I locatari vincolati da accordi esentati in forza del regolamento n. 1984/83, che prevedono quindi una specificazione per marca di birra, non sono di fatto liberi di stipulare direttamente dei contratti di fornitura con produttori di birra esteri o nuovi. Sotto il profilo dell'accesso dei produttori di birra esteri o nuovi al mercato rilevante è dunque indifferente che gli accordi prevedano, in conformità al regime previsto dal regolamento n. 1984/83, una specificazione del vincolo per marca di birra, ovvero, come accade negli accordi in esame, una specificazione del vincolo per tipo di birra. Correttamente la Commissione rileva, al punto 153 della decisione impugnata, che il locatario vincolato, ancorché nell'ambito di un accordo esentato ai sensi del regolamento n. 1984/83, non è in alcun caso in grado di assumere l'iniziativa di aggiungere marche di birra, dal momento che il fabbricante di birra ha il diritto di vietargli di vendere nel suo esercizio altre marche dello stesso tipo. Ne consegue che il locatario vincolato, che abbia concluso un accordo esentato ai sensi del regolamento n. 1984/83, ovvero uno degli accordi in esame, non è nella condizione di poter influire positivamente o negativamente sul grado di chiusura del mercato britannico della birra consumata nei pubblici esercizi.

- 50 Pertanto, contrariamente a quanto dedotto dai ricorrenti, la specificazione per tipo di birra non determina una maggiore chiusura del mercato. Ne consegue, inoltre, che è privo di fondamento il rilievo critico dei ricorrenti in ordine al carattere asseritamente meno favorevole dell'accesso esclusivamente indiretto al mercato, determinato dalla detta specificazione, rispetto all'accesso diretto che sarebbe invece consentito dalla specificazione del vincolo per marca di birra. Infatti, in caso di specificazione del vincolo per marca di birra, i produttori di birra esteri o nuovi non potrebbero in pratica vendere direttamente ai locatari vincolati birre appartenenti al medesimo tipo di quello cui appartengono le marche specificate nel contratto di acquisto esclusivo, e ciò in forza dell'art. 7,

n. 1, lett. a), del regolamento n. 1984/83. In via di fatto, quindi, la specificazione del vincolo per marca non permette un accesso più diretto al mercato rilevante rispetto a quanto consentito da una specificazione del vincolo per tipo.

51 In secondo luogo, la specificazione del vincolo per tipo di birra favorisce più efficacemente l'accesso dei produttori di birra esteri o nuovi sul mercato rispetto alla specificazione per marca di birra prevista dal regolamento n. 1984/83. Come correttamente rilevato dalla Commissione nel punto 153 della decisione impugnata, infatti, essa permette di introdurre nei listini prezzi le marche di produttori di birra esteri o nuovi appartenenti ad uno dei tipi di birra indicati nell'accordo di acquisto esclusivo, senza che sia a tal fine richiesto il consenso di tutti i locatari vincolati. Al contrario, la specificazione del vincolo per marca di birra permette l'accesso a produttori di birra stranieri o nuovi solo a condizioni molto più difficili. Questi ultimi, infatti, a ragione della facoltà conferita al produttore/locatore dall'art. 7, n. 1, lett. a), del regolamento n. 1984/83, si vedono in pratica costretti non solo ad ottenere l'autorizzazione di quest'ultimo per poter vendere le loro birre ai locatari vincolati, ma altresì ad ottenere il consenso individuale da parte di ciascun locatario.

52 In terzo luogo, i ricorrenti non hanno posto in discussione il rilievo svolto dalla Commissione al punto 173 della decisione impugnata, secondo cui proprio in forza della specificazione del vincolo per tipo di birra la Whitbread ha introdotto un numero considerevole di marche di birra concorrenti nei propri locali ceduti in locazione. Risulta dal punto citato che nel periodo 1994-1998 la Whitbread ha introdotto in media ogni anno nei suoi locali tre nuove marche di birra alla spina, fra cui, per il tipo *ale*, le marche Fullers London Pride, Green King IPA e Adnams. La Whitbread ha inoltre reso disponibili una trentina di birre in bottiglia non di sua fabbricazione, tra cui le marche Budweiser, Hoegaarden Grand Cru e Leffe Blonde.

53 Questa circostanziata osservazione contraddice, pertanto, il generico rilievo dei ricorrenti, secondo cui i produttori di birra britannici non introdurrebbero marche di birra appartenenti a produttori stranieri o concorrenti, salvo i tipi di birra diversi.

- 54 Ne consegue che nessun errore manifesto di valutazione può dirsi provato dai ricorrenti in ordine a quanto affermato dalla Commissione al punto 153 della decisione impugnata, secondo cui il vantaggio teorico presentato dalla specificazione del vincolo per tipo di birra si concretizza nella prassi della Whitbread, in considerazione del grande numero di birre fornite dalla medesima ai suoi locatari e della frequenza con la quale la Whitbread aggiunge o sostituisce birre, comprese le marche estere, nel proprio listino prezzi.
- 55 Pertanto, la contestazione relativa alla valutazione svolta dalla Commissione in ordine alla specificazione del vincolo per tipo di birra deve essere rigettata.

## *2. Sulla compensazione dei differenziali di prezzo*

- 56 Nella decisione impugnata, procedendo all'esame delle condizioni poste dall'art. 85, n. 3, del Trattato, la Commissione ha verificato se il miglioramento della distribuzione, a suo parere apparentemente raggiunto secondo un primo esame, sia eventualmente messo in discussione dal fatto che i locatari vincolati si sono visti fatturare prezzi più elevati rispetto agli operatori non vincolati. A questo proposito essa ha concluso che tale discriminazione relativa ai prezzi è effettivamente esistente e tuttavia ha ritenuto che la stessa sia compensata dall'esistenza di benefici di cui godono esclusivamente i locatari vincolati.
- 57 I ricorrenti contestano i due elementi del ragionamento della Commissione. Da un lato, i differenziali di prezzo imposti ai locatari vincolati sarebbero più rilevanti di quanto riconosciuto dalla Commissione. Dall'altro, i benefici compensativi dei detti differenziali sarebbero meno rilevanti di quanto ritenuto dalla Commissione nella decisione impugnata.

*Sui differenziali di prezzo*

- 58 La Commissione ha precisato, al punto 160 della decisione impugnata, che sono accordati sconti a tutti gli operatori del mercato britannico delle bibite da consumarsi in loco che non hanno stipulato accordi accompagnati da obblighi d'acquisto esclusivo e che sono in rapporti commerciali con la Whitbread, ovvero grossisti, società di gestione di pubblici esercizi e altri produttori, nonché singoli imprenditori autonomi. Inoltre, gli sconti concessi ai grossisti, ai locali gestiti direttamente, alle società di gestione di pubblici esercizi e agli altri produttori sarebbero, in media, superiori a quelli concessi ai singoli imprenditori autonomi.
- 59 Tuttavia, nella valutazione di tali sconti nell'ambito del confronto operato con la situazione dei locatari vincolati alla Bass, essa ha tenuto conto solo degli sconti concessi ai singoli imprenditori autonomi. Questa limitazione dell'ambito del controllo è giustificata dal disposto dell'art. 14, lett. c), punto 2), del regolamento n. 1984/83. Tale articolo dispone che la Commissione può ritirare il beneficio dell'applicazione di questo regolamento se essa constata che in un caso determinato un accordo esentato in virtù di detto regolamento ha comunque effetti che sono incompatibili con le condizioni previste dall'art. 85, n. 3, del Trattato, ed in particolare quando il fornitore, senza una ragione obiettivamente giustificata, applica nei confronti di un rivenditore, vincolato dall'obbligo esclusivo di acquisto, prezzi meno vantaggiosi rispetto a quelli praticati ad altri rivenditori «dello stesso stadio distributivo».
- 60 La Commissione ha osservato a questo proposito, al punto 162 della decisione impugnata, che, fra le varie categorie di concorrenti dei locatari vincolati di cui sopra, solo i singoli imprenditori autonomi sono rivenditori appartenenti allo stesso stadio distributivo dei locatari vincolati, cioè, nella specie, allo stadio di vendita al minuto, e acquistano direttamente la propria birra a condizioni di mercato presso la Whitbread. Gli imprenditori autonomi sono stati quindi considerati gruppo di riferimento.

- 61 Essa ha quindi calcolato il differenziale esistente tra il prezzo pagato dai locatari vincolati ed il prezzo medio pagato dai singoli imprenditori autonomi, che ha esposto nella tabella n. 3, inserita nel punto 93 della decisione impugnata, dalla quale risulta che tale differenziale, che nel 1990/1991 era pari a 21 sterline inglesi (GBP) per barile di birra, è aumentato progressivamente sino a raggiungere GBP 40 per barile nel 1996/1997.

### Esposizione sommaria degli argomenti delle parti

- 62  
a  
65 (...)

### Giudizio del Tribunale

- 66 È necessario preliminarmente rilevare che nel punto 20 della decisione impugnata la Commissione ha tenuto conto della debolezza del ruolo dei grossisti non produttori di birra sul mercato britannico, constatando che questi ultimi rappresentavano nel 1995/1996 solo il 6% circa della distribuzione, contro il 5% nel 1985. Da tale elemento essa ha dedotto, al punto 123 della decisione impugnata, che è difficile per un produttore estero o per un nuovo produttore accedere in forma indipendente al mercato. Tale elemento, congiuntamente ad altri, ha condotto la Commissione a concludere, al punto 127 della decisione impugnata, che il mercato britannico della birra da consumarsi sul posto era un mercato chiuso, circostanza pacifica nel caso di specie.
- 67 A detta dei ricorrenti, tale debolezza del ruolo dei grossisti non produttori e, correlativamente, la posizione di forza dei produttori di birra nazionali nel

commercio all'ingrosso hanno un'incidenza rilevante sul prezzo della birra, per il fatto che i produttori di birra, agendo in veste di grossisti nei confronti degli operatori non vincolati, accordano a questi ultimi sconti la cui importanza è stata sottovalutata dalla Commissione.

68 A questo proposito i ricorrenti rilevano innanzi tutto che la definizione di gruppo di riferimento adottata dalla Commissione è eccessivamente restrittiva, in quanto essa avrebbe dovuto estendersi, oltre ai singoli gestori autonomi, anche alle società di gestione di pubblici esercizi, ai locali gestiti da produttori di birra ed ai circoli.

69 È necessario tuttavia rilevare che i singoli gestori autonomi, che rappresentano il gruppo di riferimento considerato, sono gli unici operatori che si pongono al medesimo stadio distributivo dei locatari vincolati alla Whitbread, e quindi in una situazione tale da permettere una comparazione affidabile con questi ultimi.

70 È certo che gli sconti concessi dalla Whitbread sono tanto maggiori quanto più rilevante è la quantità di birra acquistata dal rivenditore. Orbene, da questo punto di vista, solamente i singoli imprenditori autonomi si trovano in una posizione equiparabile a quella dei locatari vincolati alla Whitbread, essendo, al pari di questi ultimi, commercianti al minuto che si riforniscono individualmente presso la Whitbread. Al contrario, per quanto concerne i pubblici esercizi condotti da società di gestione o da produttori di birra diversi dalla Whitbread, la fornitura di birra prodotta dalla Whitbread avviene globalmente, per l'insieme dei locali gestiti da detta società o per il complesso di tali produttori. Ne consegue che i quantitativi di birra così ordinati sono molto più rilevanti di quelli ordinati dai singoli imprenditori autonomi, cosicché le riduzioni di prezzo concesse dalla Whitbread in relazione a tali ordini globali risultano maggiori rispetto a quelle concesse in riferimento ai singoli imprenditori autonomi.

71 Ne consegue che la Commissione non ha commesso alcun errore manifesto di valutazione nell'escludere dal gruppo di riferimento i pubblici esercizi condotti da società di gestione o da produttori di birra.

- 72 Con riferimento alla terza categoria di locali considerati dai ricorrenti, ossia i circoli, è necessario rilevare che, come risulta dal punto 162 della decisione impugnata, le riduzioni di prezzo concesse ai circoli non vincolati sono state prese in considerazione al pari di quelle concesse ai singoli imprenditori autonomi. Tali circoli fanno dunque parte del gruppo di riferimento. Al contrario, i circoli vincolati ad un produttore di birra in ipotesi diverso dalla Whitbread sono contraddistinti, come i pubblici esercizi condotti da società di gestione o da produttori di birra, dal fatto che il loro rifornimento di birra presso la Whitbread non avviene singolarmente, in forma individuale, ma si svolge in maniera globale in uno stadio anteriore della distribuzione, per mezzo del produttore di birra cui essi sono vincolati. Dal punto di vista del loro rifornimento di birra prodotta dalla Whitbread, e dunque dal punto di vista degli eventuali sconti concessi, questi circoli non si pongono pertanto al medesimo stadio distributivo dei locali vincolati alla Whitbread, cosicché non possono essere ricompresi nel gruppo di riferimento che è destinato a permettere un confronto affidabile con la situazione dei locatari summenzionati. Inoltre, come precisato dalla Commissione al punto 161 della decisione impugnata, i circoli non rappresentano concorrenti diretti dei locatari vincolati, se non in parte, a causa dell'accesso limitato alle loro sedi.
- 73 Ne discende che la Commissione non ha commesso alcun errore manifesto di valutazione nell'escludere dal gruppo di riferimento i circoli vincolati.
- 74 In secondo luogo, i ricorrenti sostengono che i differenziali di prezzo considerati dalla Commissione non corrisponderebbero alle riduzioni effettivamente concesse dalla Whitbread.
- 75 Si deve a tale proposito rilevare che, secondo il punto 53 della decisione impugnata, la Commissione ha calcolato i differenziali di prezzo avvalendosi, quale documento di riferimento, della relazione elaborata nel maggio 1995 dall'Office of Fair Trading (autorità britannica garante della concorrenza e del mercato; in prosieguo: l'«OFT») in esito all'inchiesta da esso svolta in ordine alla politica dei prezzi operata dai produttori di birra a livello di commercio all'ingrosso, rapporto poi completato alla luce dei risultati di altre inchieste.

Emerge dall'allegato n. 5 della memoria d'intervento della Whitbread che l'OFT, nella fase di elaborazione della citata relazione, ha effettuato presso la Whitbread molteplici verifiche aventi ad oggetto la determinazione dei differenziali di prezzo. Dall'allegato n. 4 della citata memoria d'intervento emerge infine che tale questione è stata anche oggetto di numerose richieste di informazioni da parte della Commissione nell'ambito della fase amministrativa preparatoria della decisione impugnata, e ciò a seguito dell'accertamento che la Commissione ha condotto nella sede della Whitbread nelle date 17 e 18 marzo 1997, nonché di una riunione tenutasi il 16 dicembre 1997 tra i rappresentanti della Commissione e la Whitbread.

- 76 I differenziali di prezzo indicati nella tabella n. 3, riportata nel punto 95 della decisione impugnata, sono stati determinati sulla base di una minuziosa inchiesta condotta dalla Commissione.
- 77 I ricorrenti contestano la fondatezza di tale conclusione, sostenendo che gli esercizi pubblici non vincolati potevano ottenere degli sconti pari a GBP 85,53 per barile di birra e che il differenziale medio di prezzo per barile era in realtà pari a GBP 60.
- 78 La prima affermazione si fonda su un'offerta effettuata dalla Whitbread nel novembre 1997 ad un pubblico esercizio le cui vendite annuali di birra superano l'equivalente di 400 barili, offerta che l'avvocato dei ricorrenti ha comunicato alla Commissione con lettera del 26 febbraio 1998. Indipendentemente dal sapere se un simile pubblico esercizio sia comparabile, in termini di quantità di birra venduta, ai locatari vincolati alla Whitbread ed ai singoli gestori autonomi, è necessario rilevare che la cifra di GBP 85,53 esprime l'importo lordo di una riduzione di prezzo. Orbene, il differenziale di prezzo, come definito dalla Commissione nel punto 54 della decisione impugnata, esprime la differenza tra le riduzioni concesse dalla Whitbread ai singoli gestori autonomi e quelle concesse ai suoi locatari vincolati. Inoltre, gli sconti concessi ai singoli gestori autonomi che sono stati considerati per effettuare il calcolo del differenziale di prezzo sono valori medi determinati sulla base degli sconti concessi all'insieme dei singoli gestori autonomi riforniti dalla Whitbread. L'argomento dei ricorrenti è dunque infondato.

- 79 La seconda affermazione, formulata al punto 4.16 del ricorso e basata sul fatto che il differenziale di prezzo medio per barile è in realtà pari a GBP 60, non è oggetto di alcuna spiegazione né di alcun principio di prova. Essa era già stata formulata nell'ambito delle osservazioni presentate il 27 ottobre 1997 dall'avvocato dei ricorrenti per conto di tre locatari vincolati, tra cui il ricorrente sig. Shaw, in merito alla comunicazione della Commissione ai sensi dell'art. 19, n. 3, del regolamento n. 17. Il solo elemento che avrebbe, eventualmente, potuto essere considerato come indizio è rappresentato da questionari compilati dai tre locatari di cui sopra, nei quali essi hanno preso nota degli sconti che sarebbero stati a loro parere concessi ai loro concorrenti.
- 80 I dati forniti dai locatari summenzionati non possono essere considerati elementi di prova. Infatti, si tratta di semplici asserzioni prive di riscontro, provenienti da tre soli locatari vincolati su un totale pari a quasi 2 000. Inoltre, gli sconti indicati dagli interessati sono espressi in cifre lorde, che non esprimono il differenziale di prezzo così come definito dalla Commissione al punto 54 della decisione impugnata.
- 81 Data la carenza di sufficienti elementi probatori, la seconda allegazione deve quindi essere, del pari, respinta.
- 82 La contestazione relativa alla valutazione effettuata dalla Commissione in merito ai differenziali di prezzo deve quindi essere respinta.

*Sull'esistenza di benefici compensativi*

- 83 Nell'ambito della decisione impugnata, la Commissione ha affrontato il problema dell'eventuale esistenza di benefici specifici a vantaggio dei soli locatari vincolati, idonei a compensare il differenziale di prezzo imposto a questi ultimi.

Nei punti 57-93 della decisione impugnata, essa ha rilevato a questo proposito l'esistenza di quattro benefici, da essa valutati, vale a dire un minore canone di locazione dovuto dai locatari vincolati (sussidio locativo), determinati servizi professionali, alcuni benefici connessi al rifornimento e talune spese in conto capitale.

84 Essa ha raccolto questi dati nella tabella n. 3 riportata nel punto 93 della decisione impugnata, dalla quale risulta che i benefici compensativi sono meno rilevanti rispetto al differenziale di prezzo nel corso degli esercizi finanziari del periodo 1990-1994, mentre divengono più rilevanti nel corso degli esercizi più recenti, fino al 1997.

85 I ricorrenti contestano le valutazioni effettuate dalla Commissione con riferimento al sussidio locativo, ai servizi professionali, ai benefici connessi all'approvvigionamento e alle spese in conto capitale. Essi criticano, inoltre, le valutazioni della Commissione in merito ad un prospettato utile dei locatari vincolati in caso di cessione del contratto di locazione. Infine, si obietta che la Commissione avrebbe dovuto verificare l'esistenza di benefici compensativi a livello individuale.

#### Sul sussidio locativo

86 La Commissione ha rilevato, nei punti 57-66 della decisione impugnata, che il sussidio locativo corrisponde alla differenza fra il canone locativo pagato per un esercizio con vincolo di acquisto esclusivo ed i costi equivalenti che un operatore libero da vincoli dovrebbe sostenere. Se, alla luce di tale confronto, i costi citati risultano superiori al canone pagato dai locatari vincolati, ciò viene a costituire per questi ultimi un utile di natura tale da compensare il differenziale di prezzo precedentemente considerato.

87 La Commissione ha elencato i diversi sistemi che permettono di determinare il sussidio locativo, e si è infine attenuta a quello consistente nel calcolare la

differenza tra il rapporto canone locativo/fatturato di un locale con vincolo di acquisto esclusivo ed il rapporto canone locativo/fatturato dei locali liberi da vincoli. A questo proposito essa si è basata sui seguenti presupposti:

— per quanto concerne gli esercizi pubblici non vincolati, il canone locativo è calcolato come pari al 15% del fatturato;

— per quanto concerne gli esercizi pubblici vincolati, il canone locativo è calcolato come pari al 12,72% del fatturato.

88 La Commissione ha precisato che la percentuale del 12,72% è stata ricavata da documenti interni della Whitbread redatti principalmente in preparazione delle trattative in materia di affitto o di revisione dei canoni ed è stata ricavata da un campione di 30 esercizi pubblici. Essa ha precisato altresì di essere stata informata dalla Whitbread che per l'intera proprietà della Whitbread il rapporto medio tra canone locativo e fatturato è del 12,19%.

89 La Commissione si è riferita (per gli esercizi dal 1992/1993 al 1996/1997) ai dati relativi agli esercizi pubblici ceduti in locazione nel quadro degli accordi notificati, basati sulle cifre fornite dalla Whitbread relative al reddito delle locazioni ed al numero di barili venduti, integrate da alcune stime effettuate dalla Commissione sulla base di tali informazioni.

90 Sulla base dei presupposti sopra indicati, la Commissione ha calcolato il sussidio locativo utilizzando il seguente metodo: dopo aver determinato l'importo corrispondente al 15% del fatturato degli esercizi pubblici vincolati, e dopo aver

sottratto dall'importo così determinato una somma pari al 12,72% del fatturato in questione, ha diviso la differenza per il numero totale dei barili venduti dalla Whitbread ai suoi locatari vincolati.

- 91 I risultati del calcolo di cui sopra sono riportati nella tabella n. 3, di cui al punto 93 della decisione impugnata. Emerge così che il sussidio locativo era, rispettivamente, di GBP 9 per barile nel 1990/1991, di GBP 11 per barile nel 1991/1992, di GBP 15 per barile nel 1992/1993, di GBP 15 per barile nel 1993/1994, di GBP 16 per barile nel 1994/1995, di GBP 17 per barile nel 1995/1996 e di GBP 19 per barile nel 1996/1997. Il sussidio locativo rappresenta il beneficio compensativo più rilevante.

— Esposizione sommaria degli argomenti delle parti

92  
a  
95 (...)

— Giudizio del Tribunale

- 96 Le contestazioni dei ricorrenti riguardano, per un verso, il metodo di determinazione del fatturato quale base di calcolo del beneficio locativo e, per altro verso, la sottovalutazione della prassi di «revisione dell'affitto unicamente al rialzo».

- 97 In primo luogo, con riferimento al sistema di determinazione del fatturato, i ricorrenti rilevano che la Commissione si sarebbe basata su stime unilaterali della Whitbread le quali sarebbero scarsamente affidabili.

- 98 È necessario rilevare come nel punto 58 della decisione impugnata si precisa che la stima del fatturato totale di un esercizio pubblico vincolato è stata calcolata assumendo che il canone locativo pagato sia pari al 12,72% del fatturato. Dunque, il fatturato è stato determinato partendo dal canone locativo, sulla base di un rapporto stimato tra canone locativo e fatturato.
- 99 Emerge dalla decisione impugnata, come pure dalla risposta della Commissione al quesito scritto posto dal Tribunale, che tale coefficiente non è stato individuato basandosi solo su dati della Whitbread, senza lo svolgimento di ulteriori verifiche.
- 100 La Commissione ha in realtà richiesto, ai sensi dell'art. 14, n. 1, del regolamento n. 17, di consultare i libri contabili della Whitbread. Nell'ambito di questa verifica, svoltasi presso uno degli uffici regionali della Whitbread, la Commissione ha selezionato, tra i fascicoli relativi a quasi 350 esercizi pubblici vincolati, un campione di 30 locali, rappresentativo dei locali vincolati alla Whitbread. Per ciascuno degli esercizi pubblici selezionati, essa ha assunto informazioni in ordine alla quantità di birra venduta e fornita dalla Whitbread, ai prezzi di vendita fissati per tale birra, al canone di locazione pagato ed alla percentuale del fatturato derivante dalla vendita di prodotti diversi dalla birra della Whitbread, in particolare i vini, gli alcoolici, i tabacchi ed i generi alimentari. Sulla base di questi dati, essa è giunta alla conclusione che il canone di locazione è mediamente pari al 12,72% del fatturato degli esercizi pubblici considerati.
- 101 Ne discende che il rapporto in oggetto è il risultato di verifiche e di calcoli svolti dalla Commissione. È certo vero che quest'ultima si è basata, in parte, su documenti interni della Whitbread. Contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti, tali documenti non hanno direttamente ad oggetto il fatturato di un esercizio pubblico, bensì riguardano elementi fattuali molto specifici e vari, quali nella specie il quantitativo di birra fornito dalla Whitbread, i prezzi di vendita fissati per tale birra, il canone locativo pagato e la percentuale del fatturato riguardante la vendita di prodotti diversi dalla birra della Whitbread, dati della cui veridicità e credibilità non può dubitarsi ad un primo esame. Ad una diversa conclusione si arriverebbe considerando l'ipotesi di una frode, ma ciò non è addotto dai ricorrenti né, d'altra parte, una simile ipotesi può dirsi verosimile se si considerano il numero e la complessità dei parametri in oggetto.

- 102 La veridicità e la serietà dei calcoli effettuati dalla Commissione trovano peraltro conferma nel fatto che il rapporto canone locativo/fatturato da essa individuato nell'ambito del campione selezionato, pari nella specie al 12,72%, è più elevato e dunque meno favorevole alla Whitbread rispetto a quello calcolato da quest'ultima per l'insieme dei suoi esercizi pubblici vincolati, pari al 12,19%.
- 103 Si deve aggiungere che i ricorrenti non sostengono che il rapporto canone locativo/fatturato degli esercizi pubblici da loro presi in locazione sia più elevato di quello individuato dalla Commissione, che rappresenta una media.
- 104 Non è dunque dimostrato che la Commissione si sia basata, nella fattispecie, su di un eccessivo fatturato potenziale.
- 105 Emerge inoltre da quanto sopra che il coefficiente in oggetto è stato calcolato sulla base di dati relativi alla vendita di birra della Whitbread, quindi, contrariamente a quanto addotto dai ricorrenti, non sul fatturato della Whitbread relativo alla locazione di esercizi pubblici.
- 106 Il metodo di determinazione del fatturato degli esercizi pubblici applicato nel caso di specie dalla Commissione è dunque identico a quello utilizzato nell'ambito della decisione Bass, dove è stato precisato (punto 65, nota in calce n. 15) che i documenti interni della Bass, dai quali è stato ricavato il rapporto canone locativo/fatturato dei locali vincolati a quest'ultima, avevano ad oggetto un esame particolareggiato delle attività di ciascun esercizio pubblico e contenevano quindi una grande quantità di cifre idonee ad essere utilizzate come dati di riferimento.

- 107 Per quanto concerne, in secondo luogo, la sottovalutazione della prassi della «revisione dell'affitto unicamente al rialzo», va preliminarmente rilevato che la Commissione ha avuto cura di esaminare l'incidenza della citata prassi al punto 52 della decisione impugnata. Viene ivi constatato che la prassi citata riguarda vari tipi di immobili destinati ad uso commerciale e non soltanto gli esercizi pubblici. Essa ritiene che tale prassi rappresenti un incentivo agli investimenti nel settore immobiliare, perché dà luogo ad introiti più stabili, e che, in sua assenza, il livello del canone pattuito alla data di avvio della locazione potrebbe essere più elevato per compensare la maggiore incertezza in termini di entrate future. Le riportate considerazioni non sono state criticate dai ricorrenti.
- 108 Questi ultimi sostengono che la prassi in esame non è stata presa in considerazione nell'ambito della stima del sussidio locativo. A questo proposito si deve considerare che il sussidio locativo è stato determinato con riferimento a ciascun esercizio finanziario compreso nel periodo dal 1990 al 1997 e che a tal fine è stato preso in considerazione il canone locativo riscosso dalla Whitbread per ciascun esercizio, come risulta dal punto 58 della decisione impugnata. La valutazione della Commissione è dunque basata sul canone effettivo annuale, se del caso aumentato in seguito all'applicazione della clausola di revisione. Nell'ambito della valutazione del sussidio locativo, la prassi in oggetto è stata dunque presa in considerazione.
- 109 La contestazione in merito alla valutazione del sussidio locativo da parte della Commissione è dunque infondata.

#### Sui servizi professionali

- 110 Nei punti 67-77 della decisione impugnata, la Commissione ha indicato i criteri di cui si è avvalsa nella valutazione dei servizi professionali di cui godono i locatari vincolati alla Whitbread, che costituiscono, unitamente al sussidio locativo, un beneficio di natura tale da compensare il differenziale di prezzo.

## — Esposizione sommaria degli argomenti delle parti

111

a

114 (...)

## — Giudizio del Tribunale

- 115 Con riferimento, in primo luogo, alla contestazione relativa al punto 68 della decisione impugnata, si deve precisare che quest'ultimo è inteso ad esporre un metodo proposto dalla Whitbread per la stima del valore dei servizi professionali, che consiste nel calcolare il costo per la Whitbread dei servizi forniti gratuitamente ai locatari vincolati ed a comparare tale costo con quello dei servizi forniti dalla Whitbread ai singoli imprenditori autonomi. Il metodo esposto è stato accolto dalla Commissione al punto 77 della decisione impugnata.
- 116 È opinione dei ricorrenti che tale metodo ometta di considerare i servizi professionali resi, oltre che ai singoli imprenditori autonomi, agli esercizi pubblici appartenenti a società di gestione ed ai circoli, che si trovano in posizione concorrenziale rispetto ai locatari vincolati alla Whitbread.
- 117 A proposito della valutazione dei servizi professionali i ricorrenti riprendono, dunque, un'argomentazione già proposta in tema di valutazione del differenziale di prezzo.
- 118 In replica a tale argomentazione, è stato rilevato sopra che la Commissione non ha commesso alcun errore manifesto di valutazione nel ritenere che il gruppo di riferimento considerato per il calcolo del differenziale di prezzo dovesse essere

composto unicamente dai singoli imprenditori autonomi. Infatti, solo questi ultimi si trovano in una posizione comparabile a quella dei locatari vincolati alla Whitbread, essendo i soli a trovarsi al medesimo stadio distributivo dei locatari vincolati.

- 119 Orbene, se il gruppo di riferimento considerato per il calcolo del differenziale di prezzo deve giustamente essere composto dai singoli imprenditori autonomi, il gruppo che deve servire alla determinazione dei benefici compensativi del detto differenziale deve avere un'identica composizione, in maniera tale da garantire l'affidabilità del ragionamento.
- 120 La contestazione concernente il punto 68 della decisione impugnata deve quindi essere rigettata.
- 121 In secondo luogo, per quanto concerne la critica relativa al punto 69 della decisione impugnata, si deve rilevare che quest'ultimo espone un secondo metodo di valutazione dei servizi professionali, proposto dalla Whitbread. Esso è fondato su una stima delle giornate di lavoro dedicate in un anno dai responsabili della gestione della Whitbread ad attività di sostegno ai locatari. Tale metodo è stato accolto dalla Commissione, con alcune riserve, nel punto 74 della decisione impugnata.
- 122 I ricorrenti asseriscono che, adottando tale metodo, la Commissione omette di considerare il fatto che il tempo dedicato dai responsabili della gestione della Whitbread alla situazione dei locatari è in gran parte destinato al controllo del rispetto delle obbligazioni contrattuali dei locatari vincolati nei confronti della Whitbread. I ricorrenti ritengono che tale attività non vada a vantaggio dei locatari vincolati.
- 123 Si deve rilevare che al punto 74 della decisione impugnata la Commissione ha precisato, in risposta ad osservazioni analoghe svolte nel corso del procedimento

amministrativo, che la base di calcolo per quanto concerne la valutazione dei servizi professionali è rappresentata non dal costo totale del personale che presta i servizi in questione, bensì dal tempo — calcolato dalla Whitbread in percentuale sulla durata complessiva del lavoro — da esso dedicato ad attività che vanno direttamente a beneficio del locatario vincolato. Così, per le due funzioni più importanti in questo senso, cioè lo sviluppo dell'attività commerciale e l'ispezione della proprietà immobiliare, la percentuale del tempo passato in attività di sostegno ai locatari vincolati è stata rispettivamente del 78% e del 55%.

124 Ne consegue che il metodo di valutazione dei servizi professionali tiene conto della critica formulata dai ricorrenti.

125 Questi ultimi affermano, inoltre, che la Commissione si è basata su valutazioni unilaterali della Whitbread senza procedere alla verifica dell'effettività e della qualità dei benefici prospettati.

126 Questo motivo è destituito di ogni fondamento. Innanzi tutto, si deve precisare che, se la valutazione dei servizi professionali effettuata dalla Commissione si basa su elementi forniti dalla Whitbread, è anche vero che tali elementi sono tratti da documenti precisi e numerosi, ossia, come risulta dal punto 74 della decisione impugnata, da relazioni concernenti le visite svolte, nel periodo dal gennaio al novembre 1997, dal servizio per lo sviluppo dell'attività commerciale nei 30 esercizi pubblici scelti dai funzionari della Commissione per il calcolo del sussidio locativo, da resoconti delle rilevazioni statistiche trimestrali ed annuali del tempo dedicato alle attività di ispezione delle proprietà immobiliari della Whitbread, da esempi di schede di presenza esibite e dalle descrizioni delle mansioni relative a tutte le attività destinate ai locatari vincolati della Whitbread. La Commissione non ha quindi fondato la propria valutazione su quella della Whitbread, ma sul controllo incrociato di numerosi documenti, certamente interni alla Whitbread, ma della cui credibilità non si può dubitare, considerando in particolare la loro precisione.

- 127 Inoltre, la Commissione ha avuto modo di precisare, al punto 77 della decisione impugnata, che, per ridurre al minimo il margine di errore possibile, essa ha basato la sua valutazione dell'entità di questa compensazione sulla base di una lieve riduzione delle cifre risultanti dalle dichiarazioni della Whitbread. L'importo del beneficio è pertanto ridotto del 10% e le cifre per i servizi professionali di cui alla tabella n. 3, riportata al punto 93 della decisione impugnata, tengono conto di tale correzione.
- 128 In terzo luogo, per quanto concerne la critica relativa al punto 73 della decisione impugnata, si deve osservare che quest'ultimo riassume un'osservazione presentata da alcuni locatari vincolati durante il procedimento amministrativo, per cui il servizio di rifornimento della cantina sarebbe stato offerto dalla Whitbread non solo ai locatari vincolati, ma anche ad operatori non vincolati.
- 129 I ricorrenti si basano su tale considerazione per sostenere che la maggior parte dei servizi di carattere gestionale forniti ai locatari vincolati sono parimenti forniti ai clienti non vincolati.
- 130 È necessario innanzi tutto rilevare, con riferimento al servizio di rifornimento della cantina offerto dalla Whitbread, che risulta dai punti 74 e 77 della decisione impugnata che tale servizio non è stato preso in considerazione per il calcolo del beneficio compensativo che i locatari vincolati traggono dai servizi professionali. Secondo la spiegazione fornita dalla Commissione, al punto 17 del controricorso, tale esclusione sarebbe dettata precisamente dal fatto che il servizio in esame è fornito anche agli operatori non vincolati, cosicché esso non rappresenta un beneficio esclusivo a vantaggio dei locatari vincolati. Inoltre, i ricorrenti non provvedono ad indicare quali ulteriori servizi sarebbero parimenti forniti ai clienti non vincolati e che per tale ragione dovrebbero essere esclusi dall'ambito di valutazione dei servizi professionali.

- 131 La contestazione concernente la valutazione, da parte della Commissione, dei servizi professionali forniti dalla Whitbread ai suoi locatari vincolati deve pertanto essere disattesa.

#### Sui benefici connessi al rifornimento

- 132 Nei punti 78-86 della decisione impugnata, la Commissione ha esposto i criteri adottati per la valutazione dei benefici nell'ambito del rifornimento, consistenti nella possibilità, per i locatari vincolati della Whitbread, di ottenere vari prodotti o servizi (gas, assicurazioni, carte di credito, bicchieri e altri articoli in vetro, noccioline e patatine, surgelati, dispositivi per il risparmio di acqua, prodotti di macelleria, disinfestazione, ecc.) offerti da fornitori terzi con i quali la Whitbread ha ottenuto condizioni che essa ritiene vantaggiose. La possibilità sopra considerata rappresenta, unitamente al sussidio locativo ed ai servizi professionali, un beneficio tale da compensare il differenziale di prezzo.

#### — Esposizione sommaria degli argomenti delle parti

133  
<sup>a</sup>  
 134 (...)

#### — Giudizio del Tribunale

- 135 Al punto 85 della decisione impugnata, la Commissione ha citato i risultati di una recente indagine, avente ad oggetto la «1997 *Buying Guide*» (Guida agli acquisti del 1997) tra 155 locatari vincolati, dove si elencano le offerte della Whitbread in

materia di rifornimento, alla quale i suoi locatari vincolati sono stati invitati a dare un voto da 1 a 5. Su 155 locatari interrogati, 37 (il 24%) attribuiscono il voto massimo, 49 (il 32%) un voto di 2, 42 (il 24%) danno un 3, a fronte di 13 (l'8%) che danno un 4 e 11 (il 7%) il voto minimo, nella fattispecie 5. Tre locatari non hanno risposto.

136 In primo luogo, in merito alla pertinenza dell'indagine, è evidente che, nonostante il carattere limitato del campione esaminato, il suo risultato presenta un certo interesse, poiché la quasi totalità dei locatari vincolati coinvolti nell'inchiesta, ovvero il 98%, ha accettato di rispondere ed il 56% di questi ha attribuito un voto pari ad 1 o a 2 alle offerte della Whitbread, un voto quindi che può essere considerato quantomeno buono; l'80% ha attribuito il voto 1, 2 o 3, quindi un voto quantomeno soddisfacente; solo il 20% ha attribuito il voto 4 o 5, quale espressione di insoddisfazione. Considerando la forte partecipazione dei locatari vincolati nonché la valutazione notevolmente positiva espressa da questi sulle offerte della Whitbread, non può validamente sostenersi che il basso numero di partecipanti al sondaggio sia un indice di valutazione negativa di tali offerte da parte dei locatari vincolati.

137 In secondo luogo, è opportuno ricondurre al contesto originario il passaggio del punto 85 della decisione impugnata afferente all'indagine in esame.

138 Per un verso, essa rappresenta solo uno tra gli argomenti di cui la Commissione si avvale per replicare, nell'ambito della valutazione dell'effettività e dell'importanza dei vantaggi in materia di rifornimento adottati dalla Whitbread, all'osservazione presentata da numerosi locatari vincolati durante il procedimento amministrativo, secondo la quale è possibile per un locatario vincolato ottenere autonomamente condizioni più vantaggiose rispetto a quelle negoziate dalla Whitbread e ciò, eventualmente, presso il medesimo fornitore.

- 139 In effetti, questa obiezione non è, a parere della Commissione, tale da far ritenere che le offerte in materia di rifornimento fatte dalla Whitbread non costituiscano un vantaggio idoneo a compensare il differenziale di prezzo. Essa espone in tal senso tre argomenti ulteriori rispetto al riferimento all'indagine contestata. Innanzi tutto, dato che le offerte in materia di rifornimento proposte dalla Whitbread ai propri locatari vincolati sono state inizialmente negoziate per gli esercizi pubblici gestiti direttamente dalla Whitbread, la loro comunicazione ai locatari vincolati permette a questi ultimi di accedere ad un elenco di fornitori che hanno già dato buona prova di sé rifornendo il gran numero di locali di proprietà della Whitbread in gestione diretta (punto 86 della decisione impugnata). Inoltre, le offerte negoziate con la mediazione della Whitbread permettono ai locatari vincolati di disporre di un punto di riferimento che costituisce in sé un vantaggio per intavolare trattative (punto 83 della decisione impugnata). Infine, un numero considerevole di locatari vincolati ha effettivamente accettato le offerte della Whitbread: 1 010 per i surgelati, 988 per le assicurazioni, 842 per il gas di petrolio liquefatto sfuso, 384 per le carte di credito e di debito, 251 per i bicchieri e gli altri articoli in vetro, 177 per il gas, 158 per le patatine e noccioline e 239 per i prodotti di macelleria (punto 85 della decisione impugnata). Esistono dunque elementi oggettivi che dimostrano l'interesse manifestato dai locatari vincolati per le offerte della Whitbread.
- 140 Si deve rilevare che i tre argomenti sopra indicati non sono stati oggetto di critiche da parte dei ricorrenti.
- 141 D'altro canto, la Commissione ha relativizzato quanto sostenuto dalla Whitbread in ordine all'importanza dei benefici in materia di rifornimento di cui godono i locatari vincolati, ed ha tenuto conto dei rilievi di questi ultimi quanto alla possibilità per i locatari vincolati di ottenere offerte più vantaggiose rispetto a quelle negoziate dalla Whitbread. Infatti, al fine di ridurre al minimo il possibile margine di errore, essa si è attenuta ad un valore di «beneficio compensativo» pari a quello indicato dalla Whitbread con una riduzione del 25% (punto 86 della decisione impugnata).
- 142 La contestazione relativa alla valutazione effettuata dalla Commissione sui benefici concessi dalla Whitbread ai locatari vincolati in materia di rifornimento deve quindi essere rigettata.

## Sulle spese in conto capitale

- 143 La Commissione ha esposto, nei punti 87-92 della decisione impugnata, i criteri a cui si è attenuta nel procedere alla valutazione del beneficio rappresentato dagli investimenti realizzati dalla Whitbread nei locali ceduti in locazione. Essi rappresentano, unitamente al sussidio locativo, ai servizi professionali ed ai benefici nell'ambito del rifornimento, un altro beneficio idoneo a compensare il differenziale di prezzo.

### — Esposizione sommaria degli argomenti delle parti

- 144  
a  
145 (...)

### — Giudizio del Tribunale

- 146 Emerge dal punto 88 della decisione impugnata che la quasi totalità dei locatari vincolati ha fatto presente, nel corso del procedimento amministrativo, che gli investimenti realizzati dalla Whitbread nei locali vincolati comportano un aumento del canone locativo che si applica, senza possibilità di riduzioni, per tutta la durata del contratto di locazione, la quale può essere pari a 20 anni.
- 147 In risposta a tale obiezione, riproposta dai ricorrenti, prima di adottare la decisione impugnata la Commissione ha provveduto a verificare nuovamente se ed in che misura le spese in conto capitale costituiscano effettivamente un beneficio compensativo del differenziale di prezzo.

- 148 Al punto 87 della decisione impugnata, la Commissione ha esposto un metodo di valutazione del beneficio connesso alle spese in conto capitale che tiene conto dell'aumento del canone locativo. Ricorrendo a questo metodo, il beneficio è calcolato sottraendo dall'importo di tali spese l'aumento medio del canone locativo nel corso di un periodo di cinque anni.
- 149 In replica alle critiche sollevate da alcuni locatari vincolati, secondo cui tale calcolo tiene conto dei soli aumenti di canone locativo per il periodo quinquennale che segue la spesa, mentre il contratto di locazione può durare fino a vent'anni, la Commissione ha correttamente replicato, al punto 90 della decisione impugnata, che, se è chiaro che l'aumento del canone locativo si applica per più di cinque anni, è altrettanto vero che ciò vale altresì per il beneficio che il locatario vincolato trae dall'investimento.
- 150 La Commissione ha nondimeno avuto cura di verificare l'effettività del beneficio in oggetto, ricorrendo a due ulteriori metodi di valutazione. Un primo metodo è consistito, in sostanza, nella comparazione tra il costo rappresentato dall'aumento del canone locativo, nel tempo, per i locatari vincolati, ed il costo rappresentato per la Whitbread dagli investimenti effettuati all'inizio dei lavori. Sulla base di questo calcolo, la Commissione ha constatato, al punto 91 della decisione impugnata, che nonostante l'aumento del canone locativo le spese in conto capitale rappresentano un vantaggio che perdura per sedici anni, quindi per tutta la durata del contratto di locazione nella grande maggioranza dei casi.
- 151 Un secondo metodo, esposto al punto 92 della decisione impugnata, consiste nel confrontare l'importo delle spese in conto capitale con l'aumento stimato dell'utile del locatario vincolato dopo il pagamento del canone, quindi tenendo conto dell'aumento del canone determinato dalle spese in conto capitale. Sulla base di questo metodo, la Commissione ha ancora una volta dedotto l'esistenza di un beneficio.

- 152 Ne consegue che i tre metodi di valutazione utilizzati hanno permesso di concludere che le spese in conto capitale effettuate dalla Whitbread in favore dei locatari vincolati costituiscono un vantaggio per questi ultimi ancorché esse siano tali da determinare aumenti del canone di locazione.
- 153 Tale conclusione si giustifica tenendo conto di due circostanze, messe in luce dai due metodi complementari di calcolo utilizzati dalla Commissione. Per un verso, come risulta dal primo di questi metodi, le spese in conto capitale della Whitbread presentano per il locatario vincolato il vantaggio di non dover egli stesso sopportare i costi dell'investimento i quali, secondo le conclusioni della Commissione, sono tali da superare l'aumento del canone locativo. Per altro verso, come risulta dal secondo dei metodi citati, tali spese consentono ai locatari vincolati di godere di un aumento prolungato dei relativi utili che, secondo le conclusioni della Commissione, superano altresì l'aumento del canone locativo.
- 154 Nella decisione impugnata la Commissione ha quindi pienamente tenuto conto delle critiche formulate dai ricorrenti.
- 155 La contestazione relativa alla valutazione effettuata dalla Commissione in ordine alla spese in conto capitale della Whitbread in favore dei propri locatari vincolati deve pertanto essere rigettata.

Sull'utile prospettato ai locatari vincolati in caso di cessione del contratto di locazione

- 156 Nell'ambito della presentazione globale degli accordi oggetto della decisione impugnata, la Commissione ha rilevato, al punto 39 della stessa, che la locazione ventennale si distingue dalle altre due forme notificate di locazione standard, cioè la locazione quinquennale e la locazione «prepensionamento», specificamente per

il fatto che il locatario vincolato non è autorizzato a cedere il contratto di locazione durante i primi tre anni di durata dello stesso e successivamente, se desidera procedere a una tale cessione, dovrà, su richiesta della Whitbread, effettuarla a condizioni di mercato al cessionario da essa designato, essendo esclusa in ogni caso la cessione ad un produttore di birra. Essa aggiunge che nel periodo da marzo 1994 ad agosto 1998 si sono avute circa 640 cessioni, e che spesso in tali occasioni i locatari vincolati hanno realizzato un utile. Su 91 cessioni intervenute nei sei mesi prima dell'agosto 1998, in 56 casi la Whitbread sarebbe stata informata dell'utile realizzato dal locatario vincolato, informazione che i locatari non erano tenuti a fornirle. L'utile medio per questi 56 locatari sarebbe stato pari a GBP 59 000.

— Esposizione sommaria degli argomenti delle parti

157  
<sup>a</sup>  
 158 (...)

— Giudizio del Tribunale

159 Occorre rilevare che i motivi contestati nell'ambito della decisione impugnata fanno parte della presentazione globale degli accordi che sono oggetto della decisione stessa. Tali motivi non sono stati ripresi né all'interno dell'esame fattuale delle clausole restrittive degli accordi in oggetto (punti 42-94 della decisione impugnata), né soprattutto nell'ambito delle valutazioni giuridiche alla luce delle quali la Commissione ha ritenuto giustificata, nella fattispecie, la concessione di un'esenzione individuale (punti 150-178 della decisione impugnata). Anche quindi a voler supporre l'esistenza di un errore manifesto di valutazione, nelle descritte circostanze ciò non varrebbe a mettere in discussione la fondatezza del dispositivo della decisione impugnata.

160 L'argomentazione dei ricorrenti non può quindi essere accolta.

## Sull'obbligo di verifica dell'esistenza di benefici compensativi a livello individuale

### — Esposizione sommaria degli argomenti delle parti

161  
a  
162 (...)

### — Giudizio del Tribunale

163 Si deve osservare che la criticata valutazione dei benefici compensativi era svolta nell'ambito dell'esame della concessione di un'esenzione individuale, dopo aver preso atto del rilevante contributo alla chiusura del mercato in oggetto da parte della rete contrattuale della Whitbread. La valutazione in esame doveva quindi essere ricondotta sullo stesso piano di analisi, ossia quello dell'effetto prodotto dai contratti notificati sul funzionamento del mercato, quindi sulla situazione dei locatari vincolati considerati globalmente e non su ciascun locatario individualmente considerato. Dal punto di vista della concessione di un'esenzione individuale, non ha rilievo la considerazione che i benefici generati dai contratti notificati non arrivano a compensare interamente il differenziale di prezzo sopportato dall'uno o dall'altro locatario vincolato, dal momento che tale compensazione si realizza per la media dei locatari vincolati ed è dunque tale da produrre un effetto sul mercato globalmente considerato.

164 In ogni modo, come giustamente rilevato dalla Commissione, l'argomentazione dei ricorrenti è priva di efficacia, posto che nessuno tra essi ha fornito elementi atti a dimostrare che la valutazione dei benefici compensativi riportati nella tabella n. 3 della decisione impugnata non corrisponde alla propria situazione.

*Sull'esistenza di ulteriori restrizioni*

- 165 Nella decisione impugnata (in particolare nei punti 102-138 e 143-178) la Commissione ha esaminato l'effetto sulla concorrenza degli obblighi di acquisto esclusivo e di non concorrenza contenuti nei modelli di contratto notificati. Essa si è altresì chiesta (punti 138-142 della decisione impugnata) se vi siano, all'interno di tali locazioni standard, altre clausole atte a produrre un effetto restrittivo sulla concorrenza, ipotesi che ha escluso al termine di una breve analisi. Tra le clausole sottoposte ad esame vi sono state quelle relative al divieto di installare macchine da gioco senza il consenso della Whitbread.

## Esposizione sommaria degli argomenti delle parti

- 166  
<sup>a</sup>  
 167 (...)

## Giudizio del Tribunale

- 168 Innanzi tutto, per quanto concerne l'asserita carenza di valutazione del vincolo per tipo di birra imposto dai contratti standard, è sufficiente rilevare che la Commissione ha espressamente preso posizione su tale specificazione del vincolo per tipo di birra, concludendo, al punto 153 della decisione impugnata, che essa dovrebbe garantire una più efficace attuazione degli accordi di acquisto esclusivo di birra nel Regno Unito rispetto a quanto potrebbe avvenire con una specificazione del vincolo per marca di birra. Inoltre, i ricorrenti hanno contestato specificamente tale valutazione al punto 4.11 del ricorso, contestazione che è già stata rigettata dal Tribunale.

- 169 L'argomento non è dunque fondato.

170 In secondo luogo, con riferimento all'asserito vincolo in materia assicurativa, si deve osservare che nell'ambito del loro atto introduttivo i ricorrenti si limitano ad esporre quanto segue:

«La Commissione ha omesso di valutare le restrizioni supplementari o aggiuntive imposte dal contratto di locazione quali:

(...)

2) l'obbligo a livello di assicurazione; (...).».

171 Si deve ricordare che, ai sensi dell'art. 19, primo comma, dello Statuto della Corte, che si applica ai procedimenti dinanzi al Tribunale a norma dell'art. 46, primo comma, dello stesso Statuto, e dell'art. 44, n. 1, lett. c) e d), del regolamento di procedura del Tribunale, il ricorso deve contenere, in particolare, l'oggetto della controversia, le conclusioni ed un'esposizione sommaria dei motivi dedotti. A prescindere da ogni questione di natura terminologica, tale presentazione dev'essere sufficientemente chiara e precisa per consentire al convenuto di preparare la sua difesa e al Tribunale di statuire sul ricorso, eventualmente senza corredo di altre informazioni. Al fine di garantire la certezza del diritto ed una corretta amministrazione della giustizia, è necessario, perché un ricorso sia ricevibile, che gli elementi essenziali di fatto e di diritto sui quali esso si basa emergano, anche sommariamente, purché in modo coerente e comprensibile, dal testo del ricorso stesso (sentenza del Tribunale 24 febbraio 2000, causa T-145/98, ADT Projekt/Commissione, Racc. pag. II-387, punti 65 e 66). Requisiti analoghi vanno rispettati quando viene formulata una censura a sostegno di un motivo dedotto (sentenza del Tribunale 14 maggio 1998, causa T-352/94, Mo och Domsjö/Commissione, Racc. pag. II-1989, punti 333 e 334).

- 172 Tenuto conto del carattere estremamente laconico e sommario della formulazione della censura in esame, la quale non permette di individuare la clausola del contratto di locazione considerata e di comprendere i motivi di fatto e di diritto sulla base dei quali i ricorrenti considerano tale clausola restrittiva, la censura stessa è irricevibile.
- 173 Tale conclusione non è messa in discussione dal fatto che i ricorrenti indicano, in fase di replica, che la restrizione in oggetto riguarderebbe il fatto che «l'immobile è assicurato dal locatore a spese del locatario [clausola 3, sub (iv)], così da essere in presenza di un'obbligazione indiretta in materia di assicurazione».
- 174 Infatti, la formulazione della censura in fase di replica non può ovviare al mancato rispetto delle disposizioni di cui sopra. Inoltre, la citata clausola, ossia l'art. 3, sub iv), del contratto standard, non ha il contenuto indicato dai ricorrenti. In ogni modo, le osservazioni ulteriori formulate dai ricorrenti e sopra citate non consentono, dato il loro carattere lacunoso e sommario, di conoscere i motivi di fatto e di diritto per cui la clausola in oggetto sarebbe restrittiva.
- 175 In terzo luogo, per quanto concerne l'asserito effetto prodotto dal vincolo all'esterno degli esercizi pubblici, si deve osservare che i ricorrenti si limitano ad esporre nel ricorso quanto segue:

«La Commissione ha ommesso di valutare le restrizioni supplementari o aggiuntive imposte dal contratto di locazione quali:

(...)

3) l'effetto [prodotto dal] vincolo anche all'esterno degli esercizi pubblici».

176 Essendo tale censura formulata in maniera altrettanto laconica e sommaria, tanto da non permettere di individuare la clausola del contratto di locazione considerata e di comprendere i motivi di fatto e di diritto sulla base dei quali i ricorrenti considerano tale clausola restrittiva, la stessa è del pari irricevibile.

177 In quarto luogo, i ricorrenti espongono nel ricorso quanto segue:

«La Commissione ha ommesso di valutare alcune restrizioni supplementari o aggiuntive imposte dal contratto di locazione quali:

(...)

4) il divieto di esercizio di altre attività lucrative all'interno degli esercizi pubblici (vedasi ad esempio il punto 5.2, di cui sopra)».

178 I ricorrenti si riferiscono in tal modo alla restrizione relativa all'installazione di macchine da gioco e spiegano che ciò ha per oggetto o come effetto una restrizione della concorrenza, risultando una «limitazione illegittima di diritti accessori».

- 179 Si deve rilevare innanzi tutto a tale proposito che, salvo un richiamo alla disciplina relativa all'installazione di macchine da gioco, i ricorrenti non indicano le clausole del contratto di locazione prese in considerazione con riferimento al divieto di esercizio di ulteriori attività lucrative all'interno degli esercizi pubblici presi in locazione. Salvo il richiamo alla disciplina relativa all'installazione di macchine da gioco, la formulazione della censura non è tale da soddisfare il disposto dell'art. 44, n. 1, lett. c), del regolamento di procedura. Come tale, essa deve quindi considerarsi parzialmente irricevibile.
- 180 Al punto 38 della decisione impugnata, la Commissione ha precisato che al locatario vincolato è vietato installare macchine da gioco nell'esercizio pubblico senza il consenso della Whitbread, consenso che non può però essere negato senza valido motivo nel caso della locazione ventennale.
- 181 La Commissione ha affermato, al punto 140 della decisione impugnata, che tale clausola non è restrittiva, data l'influenza che tali macchine hanno sul carattere dell'esercizio pubblico. A sostegno di questa tesi, essa si riferisce al punto 52 della comunicazione della Commissione relativa ai regolamenti (CEE) n. 1983/83 e n. 1984/83, della Commissione del 22 giugno 1983, sull'applicazione dell'articolo 85, paragrafo 3, del Trattato a categorie di accordi di distribuzione esclusiva e di acquisto esclusivo (GU 1984, C 101, pag. 2).
- 182 Ne deriva che, a parere della Commissione, l'esenzione per categoria prevista dal regolamento n. 1984/83 non è messa in discussione dal fatto che l'installazione di macchine da gioco negli esercizi pubblici ceduti in locazione sia soggetta all'approvazione del locatore. Quest'ultimo potrebbe, infatti, validamente negare l'installazione delle stesse per ragioni concernenti il carattere del locale ovvero limitarsi ad autorizzare l'installazione di determinati tipi di macchine da gioco.

- 183 Occorre rilevare a questo proposito che la clausola contrattuale in oggetto, che non vieta puramente e semplicemente l'installazione di macchine da gioco, ma si limita a imporre la previa autorizzazione della Whitbread in tal senso, attiene alla facoltà del locatore di controllare l'utilizzo cui sono destinati i beni in locazione. Orbene, non può negarsi che l'utilizzo di macchine da gioco è tale da influire sul carattere di un esercizio pubblico, così da incidere, eventualmente anche in maniera rilevante, sul relativo valore, con significative ripercussioni sul patrimonio del locatore.
- 184 Risulta peraltro dal punto 38 della decisione impugnata, il quale non è stato criticato dai ricorrenti, che la Whitbread accorda il consenso all'installazione di macchine da gioco all'interno degli esercizi pubblici automaticamente, a condizione che il fornitore della macchina da gioco sia scelto su un elenco di fornitori autorizzati e che l'inclusione in tale elenco avvenga sulla base di criteri qualitativi oggettivi, come la solidità finanziaria e la qualità dei servizi offerti.
- 185 La clausola in oggetto è dunque applicata in maniera tale da non impedire ai locatari vincolati l'installazione di simili macchine, essendo essi semplicemente tenuti a scegliere un fornitore sulla base di criteri qualitativi di natura oggettiva.
- 186 Nelle descritte circostanze, la clausola in esame non può essere considerata quale «limitazione illegittima di diritti accessori» e, in generale, non può essere considerata come avente ad oggetto o come effetto una restrizione della concorrenza.
- 187 La censura deve pertanto essere rigettata.

*Sul motivo concernente l'incompetenza della Commissione a concedere, ai sensi dell'art. 85, n. 3, del Trattato, un'esenzione individuale le cui condizioni siano rispettate solo posteriormente alla conclusione dell'accordo esentato*

188 Al punto 182 della decisione impugnata, la Commissione ha rilevato che le locazioni standard sono accordi ai sensi dell'art. 4, n. 2, punto 1, del regolamento n. 17, in quanto «vi partecipano imprese di un solo Stato membro e gli accordi (...) non riguardano l'importazione o l'esportazione tra Stati membri». Da ciò essa ha dedotto l'applicabilità agli stessi dell'art. 6 del regolamento n. 17, ai sensi del quale per simili accordi vi è un'eccezione alla regola secondo cui l'esenzione può produrre effetti solamente dal giorno della notificazione.

189 Al punto 167 della decisione impugnata, essa ha osservato che, nel valutare le condizioni prescritte dall'art. 85, n. 3, del Trattato, in particolare nei casi in cui è richiesta l'esenzione retroattiva, essa non può esprimere un giudizio globale sull'intero periodo considerato, ma deve stabilire se siano costantemente soddisfatte le citate condizioni. In considerazione della natura standard degli accordi notificati, che coprono varie centinaia di accordi singoli, della complessità dei dati e del fatto che raramente questi si presentano disponibili su basi diverse da quella annua, essa giudica realistico fondare sulle stime dei dati annuali la valutazione relativa alla sussistenza o meno delle condizioni di cui all'art. 85, n. 3, del Trattato.

190 Al punto 168 della decisione impugnata, essa ha constatato come dalla tabella n. 3, riportata al punto 93 della decisione impugnata, risulta che per gli anni dal 1994/1995 in poi il differenziale di prezzo è stato più che compensato da benefici esattamente valutabili. Al contrario, essa ha riconosciuto che per gli esercizi 1990/1991, 1991/1992, 1992/1993 e 1993/1994 il differenziale di prezzo non è stato totalmente compensato, considerando che lo scarto è stato di circa GBP 3-6 per barile.

- 191 Tuttavia essa ha rilevato, nel medesimo punto 168, che queste cifre da sole non giustificano la conclusione che il locatario vincolato medio abbia dovuto far fronte a svantaggi significativi per la sua capacità concorrenziale per tutti gli anni in cui è mancata la compensazione del differenziale di prezzo. Infatti, tali cifre rappresenterebbero soltanto l'1-3% del prezzo della birra ed esisterebbero compensazioni «non quantificabili», rappresentate principalmente dal diverso grado di rischio affrontato dal locatario vincolato rispetto all'imprenditore autonomo.
- 192 A tale proposito la Commissione si riferisce a quanto esposto al punto 94 della decisione impugnata, ovvero al fatto che, oltre alle «contropartite» esattamente valutabili, in diverse centinaia di casi la Whitbread ha accettato che il locatario rinunciasse alla locazione per motivi di ordine personale o commerciale. In un numero limitato di casi, la Whitbread avrebbe inoltre accettato una riduzione del canone locativo. Questi elementi di «partnership», uniti alla minore entità del canone locativo pagato rispetto a quello richiesto agli esercizi non vincolati, corroborerebbero la tesi secondo la quale i locatari di esercizi vincolati si troverebbero in una situazione diversa, quanto al rapporto fra rischio e rendimento, rispetto agli imprenditori autonomi.
- 193 La Commissione ha ritenuto, al punto 169 della decisione impugnata, che per l'intera durata delle locazioni standard non vi siano elementi a sostegno della conclusione che i miglioramenti della distribuzione generati dai detti contratti standard non siano stati conseguiti. Questa conclusione sarebbe corroborata dal fatto che durante il periodo tra il 1991 ed il 1997, in cui si è assistito alla più lunga recessione dell'economia britannica, la percentuale di crediti irrecuperabili tra i locatari vincolati alla Whitbread sarebbe stata in media tre volte inferiore a quella dei clienti della Whitbread che sono singoli imprenditori autonomi.
- 194 Dopo aver ricordato che i contratti di locazione standard della Whitbread soddisfano i requisiti fissati dall'art. 85, n. 3, del Trattato, a partire dalla data di prima introduzione sul mercato di uno degli accordi notificati, ossia dal 1° gennaio 1990, essa ha concluso che la decisione impugnata doveva trovare applicazione a partire dal 1° gennaio 1990.

## Esposizione sommaria degli argomenti delle parti

195

a

199 (...)

## Giudizio del Tribunale

200 In sede di atto introduttivo, i ricorrenti rilevano che dalla tabella n. 3 della decisione impugnata emerge come nel corso degli esercizi 1990/1991, 1991/1992, 1992/1993 e 1993/1994, corrispondenti, a parere dei ricorrenti, al periodo durante il quale è stata conclusa la maggior parte delle locazioni appartenenti alla categoria dei contratti standard notificati, il differenziale di prezzo non sia stato compensato dai benefici procurati dalla Whitbread ai locatari vincolati, posto che la tendenza si è invertita solo a partire dal 1994/1995. Essi rilevano parimenti che la Commissione ha concesso l'esenzione individuale per il fatto che i benefici compensativi, una volta determinati, sono risultati superiori al differenziale di prezzo. Da ciò hanno dedotto che la Commissione ha concesso l'esenzione per i contratti di locazione sulla base di un fatto inesistente al momento in cui la maggior parte delle locazioni è stata stipulata.

201 Ora, secondo i ricorrenti, la possibilità di concedere un'esenzione individuale in forza dell'art. 85, n. 3, del Trattato va valutata alla data della stipula dell'accordo. Nel caso in cui l'accordo non soddisfi le condizioni di cui al detto articolo alla data della stipula, esso sarebbe nullo in applicazione dell'art. 81, n. 2, del Trattato. Tale nullità si imporrebbe in forma definitiva e non potrebbe essere successivamente sanata dal sopravvenire di circostanze posteriori le quali, se esistenti alla data della stipula dell'accordo, avrebbero legittimato la concessione di un'esenzione individuale.

202 Ne discende che i ricorrenti contestano alla Commissione di aver esentato i contratti in considerazione di circostanze inesistenti al momento della loro stipula, ed evocano pertanto l'esistenza di un'esenzione «con efficacia retroattiva». La «retroattività» così contestata dai ricorrenti non deve essere confusa con quella richiamata nella decisione impugnata, consistente cioè nel fatto che la citata decisione applicativa dell'art. 85, n. 3, del Trattato, in conformità agli artt. 4, n. 2, punto 1, e 6, n. 2, del regolamento n. 17, ha esteso la sua efficacia ad una data anteriore alla notificazione dei contratti in esame, dato quest'ultimo non contestato dai ricorrenti.

203 La detta censura dei ricorrenti è basata sul presupposto che la Commissione abbia considerato soddisfatte le condizioni di applicazione dell'art. 85, n. 3, del Trattato solo a partire dall'esercizio 1994/1995 e che, in particolare, la valutazione della Commissione si sia basata esclusivamente sui dati risultanti dalla tabella n. 3, riportata al punto 93 della decisione impugnata, quindi sul rapporto tra il differenziale di prezzo ed i benefici compensativi ivi indicati, tabella da cui risulta che l'entità del differenziale di prezzo diviene inferiore a quella dei benefici solo a partire dall'esercizio 1994/1995.

204 In realtà, la Commissione non si è basata unicamente sulla tabella in oggetto, ma ha sviluppato un'argomentazione volta a dimostrare che le condizioni di cui all'art. 85, n. 3, del Trattato, e specificamente quella attinente all'esistenza di un miglioramento della distribuzione, erano soddisfatte anche nel corso degli esercizi 1990/1991, 1991/1992, 1992/1993 e 1993/1994, nel corso dei quali il differenziale di prezzo non era interamente compensato dai benefici accordati dalla Whitbread ai propri locatari vincolati, con uno scarto in negativo pari a circa GBP 3-6 per barile.

205 Al punto 168 della decisione impugnata, come già ricordato sopra, la Commissione ha precisato a tale proposito che le cifre sopra indicate non giustificano da sole la conclusione che il locatario vincolato abbia dovuto far fronte a svantaggi significativi per la sua capacità concorrenziale nel corso di ciascuno degli esercizi sopra citati. Questa conclusione si basa sulla duplice

argomentazione che tali cifre rappresentano solamente l'1-3% del prezzo della birra e che esistono compensazioni «non quantificabili», quale il diverso grado di rischio affrontato dal locatario vincolato rispetto all'imprenditore autonomo.

206 In merito a tale ultima affermazione, nel punto 168 della decisione impugnata la Commissione ha operato un rinvio al punto 94 della stessa, dove sono esposti due argomenti a sostegno della detta affermazione. Per un verso, in centinaia di casi la Whitbread avrebbe accettato la cessione del contratto di locazione da parte del locatario per motivi di ordine personale o commerciale, ed in un numero limitato di casi, la Whitbread avrebbe inoltre accettato una riduzione del canone di locazione. Per altro verso, la Commissione ha ricordato la minore entità del canone locativo pagato dai locatari vincolati rispetto a quello stabilito per gli esercizi non vincolati.

207 L'esistenza della detta argomentazione rende priva di qualsiasi rilievo la tesi dei ricorrenti, come formulata nel ricorso, basata sul fatto che la stessa Commissione ha ammesso, nella decisione impugnata, che non sono stati presenti per tutto il periodo di applicazione dell'esenzione i benefici prodotti dagli accordi notificati che giustificavano la concessione di un'esenzione individuale.

208 Solo in fase di replica i ricorrenti hanno contestato per la prima volta la citata argomentazione della Commissione. Infatti, è stata da questi criticata la sua affermazione attinente al minor rischio esistente per un locatario vincolato rispetto al proprietario di un locale indipendente.

209 Occorre rilevare in primo luogo che la detta contestazione riguarda solamente uno dei due argomenti addotti dalla Commissione a sostegno della tesi per cui, da un lato, i contratti standard hanno soddisfatto i requisiti imposti dall'art. 85, n. 3, del Trattato durante tutto il periodo considerato dalla decisione impugnata, ivi compreso il periodo tra il 1° gennaio 1990, data di concessione dell'esenzione, ed

il 28 febbraio 1994, data di chiusura dell'esercizio 1993/1994 (v. tabella n. 3, riportata nel punto 93 della decisione impugnata), e, dall'altro, il fatto che nel corso del periodo da ultimo citato il differenziale di prezzo non fosse integralmente compensato non permette di per sé di concludere che il locatario vincolato medio sia stato svantaggiato in maniera sensibile rispetto ai suoi concorrenti per l'intero periodo indicato (punti 168 e 184 della decisione impugnata).

210 Il rilievo dei ricorrenti non riguarda dunque l'ulteriore argomento formulato dalla Commissione, secondo cui il differenziale di prezzo determinato a seguito della valutazione dei benefici esattamente valutabili si attestava, per il periodo dal 1° gennaio 1990 al 28 febbraio 1994, solamente intorno all'1-3% del prezzo della birra.

211 Questo argomento si fonda sul ragionamento svolto dalla Commissione al punto 159 della decisione impugnata, parimenti non contestato dai ricorrenti, secondo il quale una discriminazione ingiustificata in materia di prezzi ha un sensibile impatto negativo sulla competitività del locatario vincolato unicamente a condizione che assuma proporzioni significative e si protragga per un periodo di tempo considerevole.

212 La fondatezza dell'argomento è provata da quanto rilevato dalla Commissione al punto 169 della decisione impugnata, e non contestato dai ricorrenti, ovvero che durante il periodo 1991/1997, in cui si è assistito alla più lunga recessione dell'economia britannica, la percentuale di crediti irrecuperabili tra i locatari vincolati della Whitbread è stata in media tre volte inferiore a quella dei clienti della Whitbread che erano singoli imprenditori autonomi.

213 Si deve rilevare in secondo luogo che la contestazione dei ricorrenti in merito al secondo argomento introdotto dalla Commissione concerne esclusivamente un

esempio volto ad illustrarlo. Infatti, l'affermazione contestata, per la quale vi è un grado inferiore di rischio per i locatari vincolati rispetto agli operatori non vincolati, viene formulata, all'interno del punto 168 della decisione impugnata, solo quale esempio di compensazione «non quantificabile».

- 214 Per di più, la Commissione ha avuto cura di indicare altri esempi di compensazioni «non quantificabili», la cui esistenza non è messa in discussione dai ricorrenti. Ci si riferisce così, nell'ambito del punto 94 della decisione impugnata, al fatto che in diverse centinaia di casi la Whitbread ha accettato che il locatario rinunciasse alla locazione per motivi di ordine personale o commerciale e che, in un numero limitato di casi, la Whitbread ha inoltre accettato una riduzione dell'affitto. Viene del pari osservato, al punto 150 della decisione impugnata, che l'affitto di un esercizio pubblico ad un canone concordato, come nella locazioni standard della Whitbread, particolarmente se si considera la restrittività del sistema britannico di concessione delle licenze, è un metodo atto a consentire al locatario di gestire il locale e, in quanto tale, permette a nuovi soggetti di accedere a basso costo al mercato della distribuzione della birra da consumarsi sul posto.
- 215 Si deve, in terzo luogo, osservare che la valutazione della Commissione oggetto di critica, relativa all'esistenza di un rischio commerciale inferiore per i locatari vincolati, è tratta da due constatazioni attinenti, per un verso, all'esistenza di elementi di «partnership» — l'accettazione abbastanza flessibile delle cessioni del contratto di locazione da parte della Whitbread e la riduzione del canone —, per altro verso all'esistenza a vantaggio dei locatari vincolati di un canone locativo inferiore rispetto a quello degli esercizi pubblici non vincolati.
- 216 Il primo tra gli elementi considerati, relativo all'esistenza di elementi di «partnership», non è stato specificamente contestato dai ricorrenti.

- 217 Il secondo elemento, nella fattispecie l'esistenza di un sussidio locativo in favore dei locatari vincolati, è stato indubbiamente oggetto di una contestazione che tuttavia il Tribunale non ha accolto.
- 218 Nella situazione descritta e sulla base delle premesse sopra indicate, le quali risultano rispettivamente non contestata e non contestabili, la Commissione ha potuto concludere, senza con ciò cadere in un errore manifesto di valutazione, che i locatari vincolati sono esposti ad un rischio inferiore a quello cui sono soggetti gli operatori indipendenti.
- 219 Tale conclusione non è posta in discussione da quanto affermato dai ricorrenti, ovvero che un operatore indipendente può realizzare nel tempo un utile pari al capitale investito, mentre il locatario vincolato è costretto a subire una locazione di lunga durata, con revisioni del canone esclusivamente in aumento e con un obbligo di acquisto di birra, dovendo inoltre esporsi al rischio di perdere i miglioramenti apportati ai locali senza alcun indennizzo.
- 220 L'affermazione riportata, volta a mettere in dubbio la redditività o addirittura l'efficienza economica dei locali vincolati, è infatti contraddetta dalla constatazione, compiuta al punto 169 della decisione impugnata e non contestata dai ricorrenti, secondo la quale, durante il periodo 1991/1997, che include quindi in gran parte gli esercizi 1990/1991, 1991/1992, 1992/1993 e 1993/1994, che si situano nella più lunga recessione dell'economia britannica, la percentuale di crediti irrecuperabili tra i locatari della Whitbread è stata in media tre volte inferiore a quella dei clienti della Whitbread che sono singoli imprenditori autonomi.
- 221 Ne consegue che i ricorrenti non hanno dimostrato che la Commissione ha commesso un errore manifesto di valutazione ritenendo, ai punti 168 e 184 della

decisione impugnata, che le locazioni standard soddisfino i requisiti di cui all'art. 85, n. 3, del Trattato, e ciò a partire dalla data del 1° gennaio 1990, risultandovi compresi gli esercizi 1990/1991, 1991/1992, 1992/1993 e 1993/1994.

222 Il motivo dev'essere quindi respinto.

223 Ne deriva che il ricorso deve essere integralmente respinto.

### Sulle spese

224 Ai sensi dell'art. 87, n. 2, del regolamento di procedura, la parte soccombente è condannata alle spese se ne è stata fatta domanda. Poiché i ricorrenti sono rimasti soccombenti, occorre condannarli alle spese, conformemente a quanto chiesto dalla convenuta.

225 Ai sensi dell'art. 87, n. 4, del regolamento di procedura, la parte interveniente sopporterà le proprie spese.

Per questi motivi,

IL TRIBUNALE (Terza Sezione),

dichiara e statuisce:

- 1) **Il ricorso è respinto.**
  
- 2) **I ricorrenti sopporteranno le proprie spese, nonché quelle sostenute dalla Commissione.**
  
- 3) **La parte interveniente sopporterà le proprie spese.**

Azizi

Lenaerts

Jaeger

Così deciso e pronunciato a Lussemburgo il 21 marzo 2002.

Il cancelliere

Il presidente

H. Jung

M. Jaeger

II - 2082

## Indice

Fatti all'origine della controversia .....	II-2028
Procedimento amministrativo .....	II-2030
Procedimento e conclusioni delle parti .....	II-2031
Sulla ricevibilità .....	II-2033
1. Sulla questione se la decisione impugnata riguardi individualmente i ricorrenti ...	II-2033
Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2033
Giudizio del Tribunale .....	II-2033
2. Sull'interesse ad agire .....	II-2035
Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2035
Giudizio del Tribunale .....	II-2035
Nel merito .....	II-2037
1. Sulla specificazione dell'obbligo di acquisto per tipo di birra .....	II-2037
Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2038
Giudizio del Tribunale .....	II-2038
2. Sulla compensazione dei differenziali di prezzo .....	II-2042
Sui differenziali di prezzo .....	II-2043
Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2044
Giudizio del Tribunale .....	II-2044
Sull'esistenza di benefici compensativi .....	II-2048
Sul sussidio locativo .....	II-2049
— Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2051
— Giudizio del Tribunale .....	II-2051
Sui servizi professionali .....	II-2054
— Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2055
— Giudizio del Tribunale .....	II-2055
Sui benefici connessi al rifornimento .....	II-2059
— Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2059
— Giudizio del Tribunale .....	II-2059

Sulle spese in conto capitale .....	II-2062
— Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2062
— Giudizio del Tribunale .....	II-2062
Sull'utile prospettato ai locatari vincolati in caso di cessione del contratto di locazione .....	II-2064
— Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2065
— Giudizio del Tribunale .....	II-2065
Sull'obbligo di verifica dell'esistenza di benefici compensativi a livello individuale .....	II-2066
— Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2066
— Giudizio del Tribunale .....	II-2066
Sull'esistenza di ulteriori restrizioni .....	II-2067
Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2067
Giudizio del Tribunale .....	II-2067
Sul motivo concernente l'incompetenza della Commissione a concedere, ai sensi dell'art. 85, n. 3, del Trattato, un'esenzione individuale le cui condizioni siano rispettate solo posteriormente alla conclusione dell'accordo esentato .....	II-2073
Esposizione sommaria degli argomenti delle parti .....	II-2075
Giudizio del Tribunale .....	II-2075
Sulle spese .....	II-2081