

SENTENZA DEL TRIBUNALE (Terza Sezione)

21 marzo 2002 \*

Nella causa T-231/99,

**Colin Joynson**, residente in Manchester (Regno Unito), rappresentato dal sig. B. Bedford, barrister, e dai sigg. S. Ferdinand, J. Kelly, A. Oliver, E. Bonner-Evans, T. Malyn e M. Noble, solicitors,

ricorrente,

contro

**Commissione delle Comunità europee**, rappresentata dal sig. K. Wiedner, in qualità di agente, assistito dal sig. N. Khan, barrister, con domicilio eletto in Lussemburgo,

convenuta,

\* Lingua processuale: l'inglese.

sostenuta da

Bass plc, con sede in Londra (Regno Unito), rappresentata dai sigg. M. Farquharson, J. Block e N. Green, solicitors, con domicilio eletto in Lussemburgo,

interveniente,

avente ad oggetto il ricorso diretto all'annullamento della decisione della Commissione 16 giugno 1999, 1999/473/CE, relativa ad una procedura ai sensi dell'articolo 81 del Trattato CE (Caso IV/36.081/F3 — Bass) (GU L 186, pag. 1),

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 in seguito all'udienza del 26 aprile 2001,

ha pronunciato la seguente

### Sentenza <sup>1</sup>

#### Fatti all'origine della controversia

- 1 La Bass plc (in prosieguo: la «Bass») è una società quotata nella Borsa di Londra. Il gruppo Bass è un gruppo internazionale attivo nei settori alberghiero, ricreativo e della produzione di bevande, in particolare di birra, in Europa, negli Stati Uniti e in altri paesi.
- 2 Nel giugno 1996 il gruppo Bass possedeva nel Regno Unito circa 4 182 pubblici esercizi, di cui 2 736 erano gestiti direttamente, tramite un dipendente dell'impresa, e 1 446 erano ceduti a locatari. Nel marzo 1997 il patrimonio immobiliare dato in locazione dalla Bass constava di 1 430 pubblici esercizi, dei quali 106 situati in Scozia. Di questo totale di 1 430, 1 186 erano locati sulla base di contratti standard di locazione, 178 sulla base di contratti di locazione a tempo indeterminato («tenancy at will»), 42 erano oggetto di un contratto di locazione a breve termine («foundation agreement») e i restanti 24 erano locati in forza di altri accordi o erano sfitti.
- 3 Nel corso del 1998 il gruppo Bass ha progressivamente venduto la maggior parte dei propri immobili concessi in locazione, mantenendo la proprietà di poco più di una ventina di esercizi.

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

- 4 I rapporti contrattuali tra il gruppo Bass e la maggior parte dei suoi locatari vincolati erano disciplinati sulla base di un contratto standard di locazione, in forza del quale una della società del gruppo Bass metteva a disposizione del locatario vincolato un pubblico esercizio provvisto di licenza, con relativi infissi ed arredi, affinché ne curasse la gestione, mentre il locatario pagava un canone e si impegnava ad acquistare le birre specificate nell'accordo dalla Bass o dal fornitore da questa designato.
  
- 5 Il contratto standard di locazione prevedeva dunque un obbligo di acquisto esclusivo ed un obbligo di non concorrenza.
  
- 6 L'obbligo di acquisto esclusivo imponeva al locatario vincolato di rifornirsi esclusivamente presso la controparte, ovvero presso un altro fornitore da lei designato, delle birre specificate in contratto, salvo la facoltà di acquistare una birra proveniente da un diverso produttore in forza di una norma nazionale comunemente denominata «Guest Beer Provision» (clausola della birra ospite).
  
- 7 L'obbligo di non concorrenza impediva 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 alla birra specificata che non fosse fornita né dalla controparte né dai fornitori da essa designati, come ogni altra birra che non fosse birra in bottiglia, in lattina o in altre piccole confezioni, oppure che non fosse birra alla spina, se questa era venduta abitualmente in tale forma ovvero se tale vendita era necessaria a soddisfare una sufficiente domanda da parte della clientela del locale.

### Procedimento amministrativo

- 8 Nel febbraio 1995, su richiesta della Commissione, l'Office of Fair Trading (autorità britannica garante della concorrenza e del mercato; in prosie-

guo: l'«OFT») ha avviato un'indagine sulla politica dei prezzi all'ingrosso praticata dai fabbricanti di birra nel Regno Unito. Quest'indagine, che ha interessato in particolare la Bass, ha portato all'adozione, nel maggio 1995, di una relazione dell'OFT dal titolo: «Indagine sulla politica dei prezzi all'ingrosso praticata dai fabbricanti di birra»; un comunicato stampa sulla relazione è stato diramato il 16 maggio 1995.

- 9 L'11 giugno 1996 la Bass Holdings Ltd e The Bass Lease Company Ltd, entrambe controllate al 100% dalla Bass, hanno notificato, ai sensi dell'art. 4 del regolamento del Consiglio 6 febbraio 1962, n. 17, primo regolamento d'applicazione degli articoli [81] e [82] del Trattato (GU 1962, n. 13, pag. 204), un contratto standard di locazione avente ad oggetto un pubblico esercizio munito di licenza di vendita al consumo di bevande alcoliche, situato in Inghilterra e nel Galles. Esse hanno chiesto un'attestazione negativa o, in mancanza, una conferma dell'idoneità degli accordi a beneficiare dell'applicazione del regolamento (CEE) della Commissione 22 giugno 1983, n. 1984, relativo all'applicazione dell'articolo [81], paragrafo 3, del Trattato a categorie di accordi di acquisto esclusivo (GU L 173, pag. 5), 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. 81, n. 3, CE, con effetto retroattivo alla data in cui sono stati stipulati gli accordi. Il regolamento n. 1984/83 contiene, al titolo II, disposizioni particolari per gli accordi di acquisto esclusivo di birra.
- 10 Le informazioni contenute nell'atto notificato sono state completate da un accertamento in loco effettuato presso la sede della Bass ai sensi dell'art. 14, n. 2, del regolamento n. 17 e da varie richieste di informazioni. In particolare, la Commissione ha cercato di ottenere riscontri dei dati che le erano stati comunicati dalla Bass.
- 11 A seguito della pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale delle Comunità europee*, ai sensi dell'art. 19, n. 3, del regolamento n. 17, di una comunicazione in cui annunciava la propria intenzione di concedere alla Bass un'esenzione retroattiva

ai sensi dell'art. 81, n. 3, CE, la Commissione ha ricevuto venti osservazioni da terzi interessati. Sedici tra queste sono state presentate sulla base di un modello elaborato da un comitato di locatari. La Commissione ha inoltre ricevuto le osservazioni di tre altri locatari vincolati e di un contabile.

- 12 È in queste circostanze che la Commissione ha adottato la decisione 16 giugno 1999, 1999/473/CE, relativa ad una procedura ai sensi dell'articolo 81 del Trattato CE (Caso IV/36.081/F3 — Bass) (GU L 186, pag. 1; in prosieguo: la «decisione impugnata»), decidendo che il contratto di locazione rientrante nella categoria notificata è effettivamente soggetto all'art. 81, n. 1, CE, e ritenendo tuttavia tale disposizione inapplicabile in forza dell'art. 81, n. 3, CE, con effetto dal 1° marzo 1991 al 31 dicembre 2002.
- 13 A partire dal luglio 1992 il sig. C. Joynson ha gestito un pubblico esercizio di proprietà della Bass Holding sito in Bolton (Regno Unito), in forza di un contratto standard di locazione. Tale contratto è venuto meno a seguito della vendita del locale da parte della Bass Holding nel febbraio 1998. Durante il procedimento amministrativo il sig. C. Joynson ha presentato osservazioni in replica alla comunicazione della Commissione, effettuata ai sensi dell'art. 19, n. 3, del regolamento n. 17.

### Procedimento e conclusioni delle parti

- 14 Date queste premesse, il 12 ottobre 1999 il ricorrente ha introdotto il presente ricorso.
- 15 Con ordinanza 13 aprile 2000 il presidente della Terza Sezione del Tribunale ha concesso al ricorrente il beneficio del gratuito patrocinio.

16 Con ordinanza 4 luglio 2000 il presidente della Terza Sezione del Tribunale ha autorizzato l'intervento della Bass a sostegno delle conclusioni della Commissione.

17 Su relazione del giudice relatore, il Tribunale (Terza Sezione) ha deciso di aprire la fase orale. Le parti hanno svolto le loro difese e hanno risposto ai quesiti orali del Tribunale all'udienza tenutasi il 26 aprile 2001.

18 Il ricorrente chiede che il Tribunale voglia:

— annullare la decisione impugnata;

— condannare la Commissione e la Bass alle spese.

19 La Commissione, sostenuta dalla Bass, chiede che il Tribunale voglia:

— respingere il ricorso;

— condannare il ricorrente alle spese.

## Sulla ricevibilità

- 20 La Commissione e la Bass si interrogano, rispettivamente, sulla sussistenza dell'interesse ad agire e della legittimazione ad agire in capo al ricorrente.

### 1. *Sull'interesse ad agire*

#### *Argomenti delle parti*

21 (...)

- 22 Il ricorrente ritiene di avere un sufficiente interesse ad agire.

#### *Giudizio del Tribunale*

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



- 24 Emerge dai documenti giustificativi prodotti dal ricorrente in corso di causa, nonché dalle informazioni raccolte presso la parte interveniente e presso lo stesso ricorrente, che quest'ultimo ha instaurato dinanzi ai giudici britannici nei confronti della Bass una causa per il risarcimento dei danni asseritamente subiti per essersi visto imporre, in forza dell'accordo standard di locazione, ritenuto dalla Commissione, nella decisione impugnata, meritevole di esenzione, obblighi contrari all'art. 81 CE. Risulta inoltre che la causa nazionale è tuttora pendente.
- 25 Il ricorrente mantiene quindi un interesse morale e materiale alla definizione della presente controversia nonostante l'intervenuta risoluzione del contratto.

## *2. Sulla legittimazione ad agire del ricorrente*

### *Argomenti delle parti*

- 26  
a  
27 (...)

### *Giudizio del Tribunale*

- 28 Si deve ricordare che, secondo una giurisprudenza costante, i soggetti che non siano 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).

29 Nella fattispecie il ricorrente ha presentato ricorso per l'annullamento della decisione di esenzione relativa ad un accordo del quale egli è stato parte e che, a suo dire, lo ha assoggettato a prezzi discriminatori, impedendogli così di affrontare la concorrenza ad armi pari. Egli ha altresì instaurato dinanzi ai giudici britannici un'azione risarcitoria nei confronti della Bass, per essersi visto imporre obblighi contrari all'art. 81 CE proprio in forza dell'accordo oggetto di esenzione. Inoltre, il ricorrente ha preso parte al procedimento amministrativo.

30 Alla luce di queste circostanze, le quali dimostrano che la decisione impugnata incide sulla sfera giuridica personale del ricorrente, risulta che quest'ultimo si trova in una situazione di fatto che lo identifica alla stessa stregua della destinataria del detto provvedimento. Tale decisione, pertanto, lo riguarda individualmente ai sensi dell'art. 230, quarto comma, CE. Per di più, non essendo né contestato né contestabile che questa decisione lo riguarda direttamente, il suo ricorso d'annullamento soddisfa i requisiti di ricevibilità indicati nella norma citata.

31 La Bass tuttavia ritiene che il ricorso sia comunque irricevibile, in quanto la contestazione da parte di un unico contraente della validità di una decisione d'esenzione di un accordo standard che coinvolge numerosi operatori economici rappresenterebbe una violazione del principio della certezza del diritto.

- 32 Si deve ricordare a questo proposito che l'ordinamento comunitario riconosce ai singoli il diritto a una tutela giurisdizionale completa ed effettiva [ordinanza del presidente della Corte 29 gennaio 1997, causa C-393/96 P(R), Antonissen/Consiglio e Commissione, Racc. pag. I-441, punto 36] e che nell'economia del Trattato si è inteso istituire un sistema di tutela giurisdizionale completo nei confronti degli atti delle istituzioni comunitarie che producono effetti giuridici (sentenza della Corte 27 settembre 1988, causa 302/87, Parlamento/Consiglio, Racc. pag. 5615, punto 20).
- 33 Orbene, questo diritto del singolo sarebbe svuotato di contenuto se egli, pur legittimato a ricorrere per l'annullamento di un atto ai sensi dell'art. 230, quarto comma, CE, non potesse poi contestarne la validità, in base al rilievo che, trattandosi di un atto che coinvolge numerosi altri soggetti, il principio di certezza del diritto ne impedirebbe l'impugnazione.
- 34 Inoltre, se in ossequio al principio di certezza del diritto fosse accolta la tesi dell'inoperatività del diritto di un contraente a ricorrere per l'annullamento della decisione d'esonero di un accordo di cui egli è parte, unitamente a numerosi altri operatori economici, il medesimo principio condurrebbe parimenti ad impedire a un giudice nazionale, investito di una causa in cui venga contestata dal contraente la validità della stessa decisione, di adire la Corte ai sensi dell'art. 234 CE con un rinvio pregiudiziale volto ad accertarne la validità. Infatti, una dichiarazione con cui la Corte, in esito alla detta procedura, accerta l'invalidità dell'atto produce effetti analoghi a quelli di una decisione d'annullamento del Tribunale investito di un ricorso d'annullamento ai sensi dell'art. 230 CE. La tesi della Bass condurrebbe dunque non solo alla limitazione del sistema di tutela giurisdizionale dei soggetti dell'ordinamento, ma condurrebbe altresì, in forza del principio di certezza del diritto, al mantenimento in vigore di atti illegittimi.
- 35 L'argomento della Bass deve quindi essere respinto.

## Nel merito

- 36 Deve ricordarsi che il sindacato esercitato dal giudice comunitario sulle valutazioni economiche complesse effettuate dalla Commissione nell'esercizio della discrezionalità conferitale dall'art. 81, n. 3, CE 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-1739, punto 190).
- 37 Il ricorrente sostiene che la decisione impugnata è inficiata da errori manifesti di valutazione e che non è sufficientemente motivata.

### A — *Sul motivo relativo a errori manifesti di valutazione*

- 38 Il ricorrente sostiene che la Commissione ha commesso errori manifesti di valutazione in ordine all'insufficiente considerazione della redditività dei pubblici esercizi vincolati alla Bass nonché alla valutazione del differenziale di prezzo, del sussidio locativo e di alcuni altri benefici compensativi.

*1. Sull'insufficiente presa in considerazione dell'incidenza dei contratti standard di locazione sulla redditività dei pubblici esercizi vincolati alla Bass*

- 39 Nella decisione impugnata la Commissione ha ritenuto che un accordo per la fornitura di birra si traduca generalmente in un miglioramento della distribuzione (punti 168-172); tuttavia ha giudicato necessario valutare se tale vantaggio si concretizzi effettivamente quando il locatario soggetto a vincolo di esclusiva si trovi confrontato a differenze di prezzo considerevoli (punto 173).
- 40 A tal fine, essa ha rilevato che la discriminazione in materia di prezzi costituisce un elemento importante della giustificazione economica di un'esenzione in favore di accordi di acquisto esclusivo. Infatti, in primo luogo, un accordo di acquisto esclusivo permetterebbe una simile discriminazione poiché, per tutta la sua durata, non offrirebbe alternative legali di rifornimento all'acquirente, a differenza di quanto avviene per gli altri clienti del produttore (punto 174 della decisione impugnata). In secondo luogo, per quanto riguarda il miglioramento della distribuzione, la Commissione ha ritenuto che un operatore esposto ad una considerevole discriminazione in materia di prezzi «netti» potrebbe incontrare difficoltà a competere in condizioni di equità (punto 175 della decisione impugnata).
- 41 La Commissione ha aggiunto che l'idea che la discriminazione in materia di prezzi possa risultare incompatibile con l'art. 81, n. 3, CE troverebbe espressione anche nel regolamento n. 1984/83, il cui 'considerando' 21 prevedrebbe che qualora, in singoli casi, gli accordi esentati in forza dello stesso regolamento producano comunque effetti incompatibili con le disposizioni dell'art. 81, n. 3, CE, la Commissione può revocare il beneficio dell'esenzione. Inoltre, l'art. 14, lett. c), punto 2), del regolamento n. 1984/83 prevedrebbe le discriminazioni ingiustificate in materia di prezzi (punto 175 della decisione impugnata).

- 42 Essa ha precisato che, nel contesto del mercato britannico della birra da consumarsi sul posto, queste considerazioni sono rilevanti per le locazioni standard in quanto il locatario vincolato, esposto a differenziali di prezzo ingiustificati, potrebbe non essere in grado di competere su piede di parità e la sua attività commerciale, a parità di condizioni, sarebbe meno redditizia o potrebbe addirittura diventare antieconomica (punto 176 della decisione impugnata).
- 43 Essa ha tuttavia aggiunto che una discriminazione ingiustificata in materia di prezzi avrà un impatto negativo sensibile sulla competitività del locatario vincolato, intervenendo sulla valutazione di un eventuale mancato miglioramento della distribuzione, unicamente a condizione che assuma proporzioni significative e sia protratta per un periodo di tempo considerevole (punto 177 della decisione impugnata).
- 44 Sulla base di queste considerazioni, la Commissione ha valutato i differenziali di prezzo applicati ai locatari vincolati alla Bass ed ha constatato che questi sono andati aumentando di anno in anno (punto 181 della decisione impugnata). Essa ha tuttavia accolto la tesi della Bass, secondo cui sarebbe necessario considerare non solo i differenziali di prezzo imposti ai locatari vincolati, ma anche i benefici specifici di cui questi godrebbero rispetto ai loro concorrenti per valutare se i locatari vincolati avessero la possibilità di «sopravvivere» sul mercato e, pertanto, se si potesse presumere l'esistenza di un miglioramento della distribuzione (punti 182 e 183 della decisione impugnata). Procedendo al confronto tra i differenziali di prezzo e i benefici compensativi, la Commissione ha concluso che i benefici erano tali da compensare i detti differenziali e ne ha dedotto, ricorrendo alla discrezionalità di cui dispone nell'applicare l'art. 81, n. 3, CE, che le locazioni standard hanno contribuito al miglioramento della distribuzione sul mercato britannico della birra da consumarsi sul posto (punti 184-188 della decisione impugnata).

## Argomenti delle parti

45

a

46

(...)

## Giudizio del Tribunale

- 47 Deve rilevarsi che, secondo quanto constatato dalla Commissione al quinto 'considerando' del regolamento n. 1984/83, gli accordi d'acquisto esclusivo permettono in genere un miglioramento della distribuzione, in quanto il fornitore può programmare la vendita dei suoi prodotti con maggiore precisione e con maggiore anticipo, ed assicurano al rivenditore l'approvvigionamento regolare del suo fabbisogno durante il periodo di validità dell'accordo. In questo modo le imprese partecipanti possono limitare i rischi di fluttuazioni di mercato e ridurre i propri costi distributivi.
- 48 Oltre a tali benefici, comuni alla generalità degli accordi di acquisto esclusivo, i contratti di fornitura di birra comportano specifici vantaggi in ordine al miglioramento della distribuzione, come giustamente rilevato al quindicesimo 'considerando' del regolamento n. 1984/83. Infatti, i vantaggi economici e finanziari che il fornitore concede al rivenditore facilitano notevolmente la creazione o l'ammodernamento di pubblici esercizi, nonché la loro manutenzione e gestione. L'obbligo di acquisto esclusivo ed il divieto di concorrenza inducono il rivenditore a concentrare la sua attività di promozione e di vendita sui prodotti oggetto dell'accordo con tutti i mezzi di cui dispone. Tali accordi determinano fra le parti contraenti una cooperazione di lunga durata che consente loro di migliorare la qualità dei prodotti e del servizio assistenza forniti dal rivenditore. Essi consentono la programmazione a lunga scadenza delle vendite e pertanto un'organizzazione meno costosa della produzione e della distribuzione. Infine, sotto la pressione della concorrenza fra prodotti di marchi differenti, gli interessati sono costretti ad adeguare in permanenza il numero e le caratteristiche dei pubblici esercizi ai desideri della clientela.
- 49 Nella decisione impugnata la Commissione si riferisce giustamente a tali benefici ed aggiunge che, considerando la restrittività del sistema britannico di concessione delle licenze, la locazione di un esercizio pubblico ad un canone concordato, come nelle locazioni standard della Bass, permette di dotare un locatario vincolato dei mezzi per gestire un locale e quindi di accedere a basso costo al mercato della distribuzione della birra da consumarsi sul posto. Essa osserva, nel

medesimo ordine di idee, che il sistema con il quale un produttore britannico consente ad un imprenditore indipendente di gestire un esercizio pubblico di sua proprietà dotato di licenza aumenta le opportunità di accesso al mercato (punto 168 della decisione impugnata).

- 50 Ne discende che le locazioni standard della Bass, in linea di principio, apportano un miglioramento della distribuzione. Di tale premessa si deve tener conto nel valutare la rilevanza del problema sollevato dal ricorrente in ordine all'incidenza del sistema di locazioni standard della Bass sulla redditività dei pubblici esercizi a questa vincolati. Il detto problema della redditività è rilevante solo se l'incidenza di cui sopra sia tale da ostacolare la realizzazione dei vantaggi sopra specificati. Ciò si verificherebbe solo se la redditività dei pubblici esercizi vincolati alla Bass fosse debole a tal punto da mettere in discussione la loro capacità di distribuire birra. Infatti, i benefici in esame continuano a sussistere fintantoché i locatari vincolati non siano seriamente colpiti nella loro capacità di distribuire birra. La redditività costituisce quindi un dato rilevante solo in quanto arrivi a mettere in discussione questa capacità.
- 51 La Commissione ha quindi giustamente preso in considerazione la redditività dei pubblici esercizi vincolati alla Bass solo in quanto questa sia debole a tal punto da mettere in discussione la relativa capacità di distribuire birra. A giusto titolo essa ha pertanto sottolineato che, se una discriminazione volontaria relativa ai prezzi può impedire ai locatari vincolati di affrontare la concorrenza ad armi pari e, a parità di ogni altra condizione, può rendere la loro attività meno redditizia di quella dei loro concorrenti, è altresì vero che non tutte le forme di discriminazione sono rilevanti. Infatti, come indicato al punto 177 della decisione impugnata, solo una discriminazione ingiustificata che assuma proporzioni significative e sia protratta per un periodo di tempo considerevole, e che quindi sia tale da comportare un impatto negativo notevole sulla competitività del locatario, può compromettere la valutazione positiva svolta in merito all'accordo di fornitura di birra sotto il profilo del miglioramento della distribuzione.
- 52 Non è quindi rilevante sapere se i pubblici esercizi vincolati alla Bass presentino una redditività equivalente a quella dei loro concorrenti.



- 53 D'altronde, il fatto che la redditività dei pubblici esercizi vincolati non sia necessariamente corrispondente a quella dei loro concorrenti costituisce, in parte, la premessa per la verifica della concessione di un'esenzione individuale sulla base dell'art. 81, n. 3, CE. Le locazioni standard, caratterizzate da clausole di acquisto esclusivo e di non concorrenza, impediscono infatti per definizione ai locatari vincolati di rifornirsi liberamente sul mercato e quindi di acquistare birre dello stesso tipo di quelle specificate nel contratto da altri fornitori ed a prezzi eventualmente più vantaggiosi. In questo senso, i locatari vincolati sono quindi privati della possibilità di aumentare la loro redditività. Orbene, la Commissione ha considerato tale circostanza ed ha concluso, ai punti 155 e 164 della decisione impugnata, che gli obblighi di acquisto esclusivo e di non concorrenza contenuti nei contratti controversi producono un effetto restrittivo della concorrenza ed incorrono nel divieto di cui all'art. 81, n. 1, CE.
- 54 Ne consegue che la Commissione non ha commesso alcun errore manifesto di valutazione per non aver verificato se i pubblici esercizi vincolati alla Bass presentino una redditività equivalente a quella dei loro concorrenti.
- 55 Quanto alla sola questione rilevante che potrebbe eventualmente porsi con riferimento alla redditività dei pubblici esercizi vincolati alla Bass, come definita sopra, al punto 51, giustamente la Commissione ha considerato i soli effetti di una eventuale deliberata discriminazione in materia di prezzi commessa dalla Bass e non ha invece considerato una debolezza della redditività da ricondursi al sistema delle locazioni in se stesso, indipendentemente da ogni discriminazione deliberata relativa ai prezzi.
- 56 Per un verso, questa posizione della Commissione si fonda sul regolamento n. 1984/83, al quale essa si è correttamente riferita.
- 57 Occorre rilevare a tale proposito che le locazioni standard della Bass non hanno potuto beneficiare dell'esenzione per categoria ai sensi del regolamento

n. 1984/83, ma sono state oggetto di una esenzione individuale, proprio in quanto esse prevedono, contrariamente alle condizioni poste dall'art. 6 del regolamento n. 1984/83, una specificazione dell'obbligo di acquisto per tipo di birra e non per marca o denominazione (punti 165-167 della decisione impugnata). L'esclusione dal beneficio dell'esenzione per categoria dei contratti che presentano una simile clausola si giustifica, secondo il diciottesimo 'considerando' del regolamento n. 1984/83, per salvaguardare sia la libertà economica del rivenditore sia l'accesso di altri fornitori allo stadio del commercio al minuto. Nel valutare le locazioni concluse dalla Bass, ai fini della concessione di un'esenzione individuale, la Commissione ha tuttavia rilevato, al punto 171 della decisione impugnata, che, in considerazione delle peculiarità del mercato britannico della birra da consumarsi sul posto nonché del comportamento specifico della Bass, tale clausola consente un funzionamento più efficace degli accordi di approvvigionamento esclusivo di birra nel Regno Unito rispetto alla specificazione prevista dal regolamento n. 1984/83, e che essa favorisce in particolare l'accesso dei produttori esteri o nuovi al mercato più di quanto avvenga con la specificazione dell'obbligo di acquisto di birra per marca o denominazione, di cui al regolamento n. 1984/83.

58 La ragione principale che ha determinato l'esclusione dei contratti di fornitura di birra, che prevedono una specificazione dell'obbligo di acquisto per tipo di birra, dal beneficio dell'esenzione per categoria previsto dal regolamento n. 1984/83 avrebbe dunque, nella fattispecie, imposto il ricorso alla detta clausola. Ne consegue che le locazioni standard della Bass non soddisfano i requisiti di cui al regolamento n. 1984/83 unicamente in ragione di una circostanza meramente tecnica, che non impedisce comunque ai detti contratti di rispettare lo spirito del citato regolamento.

59 Al fine di valutare la possibilità di concedere un'esenzione individuale la Commissione si è giustamente riferita, in queste circostanze, allo schema d'analisi contenuto nel regolamento.

60 Orbene, quest'ultimo considera varie ipotesi in cui taluni accordi, in linea di principio rispettosi delle condizioni poste dal regolamento stesso, producono

effetti incompatibili con il disposto dell'art. 81, n. 3, CE. Tra tali ipotesi vi è quella, esaminata dalla Commissione, nella quale il fornitore, senza una ragione obiettivamente giustificata, applichi nei confronti di un rivenditore, vincolato dall'obbligo esclusivo di acquisto, prezzi differenti rispetto a quelli praticati ad altri rivenditori dello stesso stadio distributivo [art. 14, lett. c), punto 2), del regolamento n. 1984/83].

- 61 È quindi corretto che la Commissione, alla luce dello schema d'analisi contenuto nel regolamento n. 1984/83, abbia preso in considerazione il problema della discriminazione volontaria, in materia di prezzi, citata dal regolamento stesso.
- 62 Viceversa, il citato regolamento n. 1984/83 non considera l'ipotesi di contratti di distribuzione di birra che, per specifiche ragioni strutturali, determinano in capo ai locatari vincolati una redditività talmente bassa da costringere la Commissione a revocare il beneficio dell'esenzione per categoria. Il citato regolamento, nel rilevare i molti vantaggi connessi agli accordi di acquisto esclusivo in generale ('considerando' dal quinto al settimo) ed ai contratti di distribuzione di birra in particolare ('considerando' dal quattordicesimo al diciassettesimo), si fonda infatti sul necessario presupposto che tali accordi e contratti non possono, per ragioni strutturali, produrre l'effetto di ridurre la redditività delle attività dei rivenditori ad un punto tale da mettere in discussione i vantaggi considerati.
- 63 Per altro verso, la posizione assunta dalla Commissione si fonda su elementi specifici del mercato britannico della birra da consumarsi sul posto, che essa analizza nella decisione impugnata.
- 64 Emerge dalla decisione impugnata che l'operatore economico intenzionato ad entrare nel mercato britannico degli alcoolici da consumarsi sul posto, a livello di vendita al minuto, non ha come unica possibilità quella di gestire un pubblico esercizio appartenente ad un produttore di birra. Potrà infatti operare come

gestore di un locale di proprietà di un produttore o di una catena di pubblici esercizi, oppure acquisire la proprietà di un locale, che può essere vincolato ad un produttore in cambio di prezzi vantaggiosi oppure completamente libero da vincoli (punto 168 della decisione impugnata). Tali opzioni sono tutt'altro che teoriche, posto che i pubblici esercizi di proprietà dei produttori e della catene di pubblici esercizi, gestiti da un loro dipendente, hanno venduto nel 1997 il 25,5% della birra consumata nei pubblici esercizi destinati al consumo sul posto nel Regno Unito [punto 26 della decisione impugnata, tabella 2, colonne b) e d)], mentre i locali individuali indipendenti, vincolati o meno ad un produttore in cambio di prezzi vantaggiosi, ne hanno venduto il 56,1% [punto 26 della decisione impugnata, tabella n. 2, colonne e) ed f)]. Peraltro, secondo quanto rilevato dalla Commissione, le barriere all'ingresso sul mercato al minuto sono relativamente deboli (punto 36 della decisione impugnata).

- 65 Ne discende che un operatore economico intenzionato ad entrare nel mercato degli alcoolici da consumarsi sul posto, a livello di vendita al minuto, non è necessariamente costretto a stipulare con un produttore di birra un contratto di locazione contenente una clausola di acquisto esclusivo. In considerazione di questa libertà di scelta, sembra possibile escludere che un operatore economico opti per una simile modalità di gestione, se questa sia strutturalmente tale da impedirgli di esercitare la propria attività commerciale a condizioni di sufficiente redditività.
- 66 Una tale situazione sarebbe d'altronde manifestamente contraria all'interesse dei produttori. Infatti, come giustamente sottolineato dalla Commissione, nel caso in cui i loro esercizi pubblici non fossero sufficientemente redditizi, essi non troverebbero nuovi gestori, mettendo in difficoltà la loro stessa capacità di distribuzione.
- 67 Non è quindi dimostrato che la Commissione sia incorsa in un errore manifesto di valutazione limitando la propria analisi agli effetti di un'eventuale discriminazione volontaria in materia di prezzi operata dalla Bass e omettendo di verificare se il sistema di locazioni standard della Bass impedisca ai locatari vincolati di gestire le loro attività in maniera altrettanto redditizia di quella dei loro concorrenti.

## 2. Sulla valutazione del differenziale di prezzo

- 68 Il ricorrente contesta, per un verso, la definizione di differenziale di prezzo accolta dalla Commissione e, per altro verso, la definizione di gruppo di riferimento sulla cui base il detto differenziale è stato calcolato.

### a) Sulla definizione di differenziale di prezzo

- 69 La Commissione ha rilevato, al punto 60 della decisione impugnata, che nel Regno Unito gli operatori che non sono vincolati a un'altra impresa da un contratto in esclusiva per l'acquisto di birra possono ottenere sconti non disponibili agli operatori vincolati da questo tipo di contratto. Sulla base di questo rilievo, al punto 61 della decisione impugnata essa ha definito il differenziale di prezzo come la differenza tra gli sconti medi in sterline inglesi (GBP) per barile, concessi dalla Bass ai clienti che sono singoli imprenditori autonomi, e gli sconti praticati ai locatari vincolati. Sulla base di questa definizione, essa è giunta a determinare che il differenziale di prezzo, pari nel 1990/1991 a GBP 19 per barile, è aumentato progressivamente fino a GBP 48 per barile nel 1996/1997 (punto 108 della decisione impugnata, tabella n. 3).

— Argomenti delle parti

## — Giudizio del Tribunale

- 74 La tesi del ricorrente presuppone che sia necessario valutare, in riferimento alla condizione relativa al miglioramento della distribuzione, se il sistema di locazioni standard della Bass impedisca ai locatari vincolati, per ragioni strutturali, di raggiungere una redditività pari a quella dei loro concorrenti.
- 75 Orbene, è stato dimostrato sopra che non fosse necessario svolgere una simile valutazione e che, eccezione fatta per l'ipotesi di una discriminazione volontaria in materia di prezzi, debitamente esaminata dalla Commissione, non vi fossero neppure motivi sufficienti per valutare la sola questione eventualmente rilevante, ma diversa, intesa ad accertare se il sistema di locazioni standard della Bass riducesse la redditività dei pubblici esercizi a lei vincolati in misura tale da incidere seriamente sulla loro capacità di distribuire birra.
- 76 Ne discende che non è dimostrato che la Commissione sia incorsa in un errore manifesto di valutazione per non aver stimato la differenza tra il prezzo medio della birra generalmente disponibile sul mercato libero e quello applicato dalla Bass ai suoi locatari vincolati.
- 77 Si deve aggiungere che è irrilevante l'allegazione del ricorrente sulla necessità di comparare l'importo dello sconto generalmente disponibile sul mercato libero, che si sarebbe avvicinato a GBP 37,5 per barile nel 1990/1991 ed a GBP 65 per barile nel 1997/1998, ed il differenziale di prezzo individuato dalla Commissione nella decisione impugnata (punto 108, tabella n. 3), cioè precisamente GBP 19 per barile nel 1990/1991 e GBP 48 per barile nel 1996/1997, che è l'esercizio più recente considerato nella decisione impugnata. Non solo tale affermazione è priva di solido riscontro documentale, ma è altresì in contrasto col fatto che la Commissione ha riconosciuto, al punto 62 della decisione impugnata, che vi sono

sconti più rilevanti di quelli da lei considerati, rappresentando questi ultimi valori medi. Inoltre, il differenziale di prezzo definito al punto 60 della decisione impugnata è pari alla differenza tra gli sconti concessi dalla Bass ai singoli imprenditori autonomi e quelli concessi ai locatari vincolati, mentre le cifre indicate dal ricorrente si riferiscono ad uno sconto calcolato sulla base delle vendite effettuate dai vari produttori di birra presenti sul mercato.

b) Sulla determinazione del gruppo di riferimento

78 Al punto 178 della decisione impugnata, la Commissione ha precisato che sono disponibili sconti per tutti gli operatori del mercato del Regno Unito delle bibite da consumarsi sul posto che non hanno stipulato accordi accompagnati da analoghi obblighi d'acquisto esclusivo e che si riforniscono presso la Bass: grossisti, società di gestione di pubblici esercizi e altri produttori, nonché singoli imprenditori autonomi. Inoltre gli sconti concessi ai grossisti, ai pubblici esercizi gestiti direttamente, alle società di gestione di pubblici esercizi e agli altri produttori sarebbero, in media, superiori a quelli concessi ai singoli imprenditori autonomi.

79 Nell'ambito della valutazione di questi sconti effettuata in sede di confronto con la situazione dei locatari vincolati alla Bass, essa ha tuttavia preso in considerazione solo gli sconti accordati ai singoli imprenditori autonomi. Questa limitazione della sfera di valutazione si giustifica alla luce del disposto dell'art. 14, lett. c), punto 2), del regolamento n. 1984/83. Tale articolo prevede che la Commissione può revocare il beneficio dell'applicazione di tale regolamento se essa constata che in un caso determinato un accordo esentato in virtù del regolamento stesso ha comunque effetti che sono incompatibili con le condizioni previste dall'art. 81, n. 3, CE, ed in particolare quando il fornitore, senza una ragione obiettivamente giustificata, applichi nei confronti di un rivenditore, vincolato dall'obbligo esclusivo di acquisto, prezzi differenti rispetto a quelli applicati ad altri rivenditori «dello stesso stadio distributivo».

80 La Commissione ha osservato a questo proposito, al punto 180 della decisione impugnata, che fra le varie categorie di concorrenti dei locatari vincolati, sopra indicati, solo i singoli imprenditori autonomi sono rivenditori situati al medesimo stadio distributivo dei locatari vincolati, cioè, nella fattispecie, allo stadio della vendita al minuto, ed acquistano direttamente la propria birra a condizioni di mercato presso la Bass. I singoli imprenditori autonomi sono stati quindi considerati il gruppo di riferimento.

— Argomenti delle parti

81  
a  
82 (...)

— Giudizio del Tribunale

83 È stato giustamente rilevato più sopra, al punto 61, che, al fine di valutare la possibilità di concedere un'esenzione individuale, la Commissione si è giustamente riferita allo schema d'analisi contenuto nel regolamento n. 1984/83. L'art. 14, lett. c), punto 2), del regolamento n. 1984/83 considera l'ipotesi, qui rilevante, del fornitore che, senza una ragione obiettivamente giustificata, applichi nei confronti di un rivenditore, vincolato dall'obbligo esclusivo di acquisto, prezzi differenti rispetto a quelli applicati ad altri rivenditori. La norma precisa che gli altri rivenditori sono quelli situati allo stesso stadio distributivo.

84 Ora, nel caso di specie si deve rilevare che i singoli imprenditori autonomi, che rappresentano il gruppo di riferimento considerato, sono gli unici imprenditori che si pongono al medesimo stadio distributivo dei locatari vincolati alla Bass, e quindi in una situazione tale da permettere un confronto affidabile con questi ultimi.



- 85 È pacifico che gli sconti concessi dalla Bass sono tanto maggiori quanto più rilevante è il quantitativo 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 Bass, essendo, al pari di questi ultimi, commercianti al minuto che si riforniscono individualmente presso la Bass. Al contrario, per quanto concerne i pubblici esercizi diretti da società di gestione o da produttori di birra diversi dalla Bass, la fornitura di birra prodotta dalla Bass avviene globalmente, per l'insieme di tali catene di pubblici esercizi o 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 Bass in relazione a tali ordini globali risultano maggiori rispetto a quelle concesse in riferimento agli ordini dei singoli imprenditori autonomi.
- 86 Ne consegue che non è provato che la Commissione abbia commesso un errore manifesto di valutazione nell'escludere dal gruppo di riferimento i pubblici esercizi che non siano singoli esercizi autonomi, ed in particolare i pubblici esercizi gestiti da società di gestione o da produttori di birra.

### *3. Sul calcolo del sussidio locativo*

- 87 La Commissione ha rilevato, nei punti 63-74 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 gestore autonomo dovrebbe sostenere. Se, alla luce di tale confronto, i costi citati risultano essere superiori al canone pagato dai locatari vincolati, ciò viene a costituire per questi ultimi un utile tale da compensare il differenziale di prezzo sopra considerato.
- 88 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 pubblici esercizi autonomi. A questo proposito essa si è basata sui seguenti presupposti:

- per quanto concerne i pubblici esercizi autonomi, il canone locativo è calcolato come pari al 15% del fatturato;
  
- per quanto concerne i pubblici esercizi vincolati, il canone locativo è calcolato come pari all'11,36% del fatturato.

89 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 all'11,36% del fatturato in questione, essa ha diviso la differenza per il numero totale dei barili venduti dalla Bass ai suoi locatari vincolati.

90 I risultati del calcolo di cui sopra sono riportati nella tabella n. 3, di cui al punto 108 della decisione impugnata. Emerge così che il sussidio locativo era di GBP 16 per barile nel 1990/1991, di GBP 15 per barile nel 1991/1992, di GBP 19 per barile nel 1992/1993, di GBP 23 per barile nel 1993/1994, di GBP 22 per barile nel 1994/1995, di GBP 22 per barile nel 1995/1996 e di GBP 24 per barile nel 1996/1997. Il sussidio locativo rappresenta il beneficio compensativo più rilevante.

91 Il ricorrente contesta il calcolo del sussidio locativo effettuato dalla Commissione, da un lato, per il metodo di calcolo utilizzato, ossia quello del rapporto canone locativo/fatturato e, dall'altro, per l'applicazione che è stata data al metodo stesso, ovvero l'aver stimato il canone dei pubblici esercizi autonomi come pari al 15% del fatturato.

a) Sulla censura relativa alla scelta del metodo del rapporto canone locativo/fatturato

— Argomenti delle parti

92  
a  
95 (...)

— Giudizio del Tribunale

96 La critica del ricorrente sul metodo adottato nella decisione impugnata dalla Commissione per il calcolo del sussidio locativo, nonché la sua proposta di utilizzare un diverso metodo, si fondano sul presupposto che il metodo da adottare nell'analizzare la condizione del miglioramento della distribuzione, prevista dall'art. 81, n. 3, CE, deve permettere il confronto tra la redditività dei pubblici esercizi vincolati alla Bass e quella degli esercizi autonomi, confronto dal quale dovrebbe emergere che i primi hanno una redditività inferiore a quella dei secondi.

97 Il citato argomento del ricorrente presuppone inoltre che sia necessario valutare, dal punto di vista del miglioramento della distribuzione, se il sistema di locazioni standard della Bass impedisca per ragioni strutturali l'ottenimento da parte dei locatari vincolati di una redditività pari a quella dei loro concorrenti.

98 Orbene, è già stato chiarito come una simile valutazione non fosse rilevante con riferimento alla condizione di cui sopra e che, eccezione fatta per l'ipotesi di una discriminazione volontaria relativa ai prezzi, debitamente esaminata dalla

Commissione, non vi fossero neppure motivi sufficienti per valutare la sola questione eventualmente rilevante, ma diversa, intesa ad accertare se il sistema di locazioni standard della Bass riducesse la redditività dei pubblici esercizi ad essa vincolati in misura tale da incidere seriamente sulla loro capacità di distribuire birra.

- 99 La critica del ricorrente è dunque destituita di fondamento.
- 100 Quanto alla tesi del ricorrente, secondo cui il metodo sostitutivo proposto permetterebbe di valutare più adeguatamente la redditività dei pubblici esercizi vincolati alla Bass, poiché tiene conto della struttura dei costi sopportati da tali esercizi, si deve rilevare che il ricorrente non deduce né, tanto meno, dimostra che la struttura dei costi dei pubblici esercizi vincolati differisca da quella dei pubblici esercizi autonomi per elementi ulteriori rispetto al differenziale di prezzo ed ai benefici compensativi considerati. Orbene, tali elementi sono stati presi in considerazione dalla Commissione.
- 101 Si deve aggiungere che il ricorrente non dà prova della struttura dei costi connessi alla gestione del proprio locale.
- 102 Inoltre, il metodo suggerito dal ricorrente è di più difficile applicazione rispetto a quello accolto dalla Commissione, che a questo proposito ha correttamente rilevato, al punto 71 della decisione impugnata, che il suo metodo presenta, rispetto a quello del ricorrente, il vantaggio di richiedere un minor numero di stime di parametri variabili. Infatti, il metodo proposto dal ricorrente si fonda sulle differenze di un rapporto medio tra canone ed utile netto. Esso presuppone quindi, in particolare, la stima dell'utile netto, che presuppone a sua volta, oltre alla stima del fatturato, quella dei costi che devono essere detratti dal fatturato per calcolare l'utile netto. Al contrario, il metodo adottato dalla Commissione, basato sul rapporto tra canone locativo e fatturato, non richiede la stima dei costi e può quindi essere applicato in maniera più semplice e più certa di quanto permetta il metodo proposto dal ricorrente.

103 L'argomento del ricorrente deve quindi essere respinto.

b) Sulla censura relativa alla valutazione del canone locativo dei pubblici esercizi autonomi come pari al 15% del fatturato

— Argomenti delle parti

104  
a  
113 (...)

— Giudizio del Tribunale

114 Ammettendo, per ipotesi, che il metodo di valutazione del sussidio locativo basato sul rapporto canone locativo/fatturato possa essere accettato, il ricorrente rileva che la Commissione ha considerato il canone di riferimento dei pubblici esercizi autonomi come pari al 15% del fatturato. Tale stima potrebbe essere valida per i soli esercizi pubblici redditizi e, dal punto di vista della determinazione del canone sul mercato libero, non sarebbe possibile effettuare un paragone tra un locale redditizio ed un locale meno redditizio.

115 Si deve osservare a questo proposito che la minore redditività di alcuni pubblici esercizi può dipendere, in sostanza, sia da un'inidoneità dell'esercente a sviluppare la redditività che il locale potrebbe ragionevolmente raggiungere, sia

da ragioni strutturali indipendenti dalla volontà dell'esercente, come ad esempio il fatto che il locale sia situato in una regione povera ovvero sia di dimensioni ridotte.

116 La prima delle circostanze all'origine della mancanza di redditività non incide sulla valutazione del canone locativo del locale e sulle conseguenze che ne devono essere tratte in merito all'applicazione dell'art. 81, n. 3, CE. Infatti, i canoni di locazione degli esercizi vincolati sono nella fattispecie determinati sulla base dei risultati che possono essere ottenuti da un locatario mediamente competente (punto 69 della decisione impugnata). Pertanto, la Commissione rileva giustamente che, se un esercizio pubblico è poco redditizio in quanto il suo gestore non rispetta questo ragionevole standard, non vi è motivo di trarne conseguenze in ordine alla valutazione del canone che il locale potrebbe produrre sul libero mercato, e dunque in ordine al sussidio locativo.

117 La seconda circostanza all'origine della diversa redditività influisce sulla valutazione del canone. Poiché la determinazione del canone dipende dai risultati economici ottenuti dal locatario, più questi sono rilevanti tanto maggiore sarà il canone stesso. Tali differenze di redditività tra i vari pubblici esercizi sono comunque, a prima vista, prese in considerazione dal metodo adottato dalla Commissione, cosicché, dal punto di vista della determinazione del canone, i pubblici esercizi meno redditizi sono comparabili a quelli maggiormente redditizi. Infatti, la Commissione ritiene che il canone di un locale sia pari al 15% del suo fatturato. Ne discende che quanto maggiore è il fatturato, tanto maggiore sarà l'importo nominale del canone locativo. Il canone locativo nominale di un locale meno redditizio è dunque meno elevato di quello di un locale più redditizio. In questa logica, la proporzione tra fatturato e canone rimane comunque fissa, indipendentemente dal livello raggiunto dal primo di questi fattori.

118 Il ricorrente sostiene tuttavia che tale proporzione non deve rimanere fissa, ma variare in rapporto alle dimensioni del fatturato. La stima di un canone pari al 15% del fatturato, effettuata dalla Commissione, sarebbe applicabile ai soli pubblici esercizi particolarmente redditizi, tra cui non vi sarebbero i pubblici esercizi vincolati alla Bass.

- 119 In tal senso, dal ricorrente vengono esposti due argomenti.
- 120 In ordine al primo tra questi, il ricorrente richiama la decisione *Scottish and Newcastle*, con la quale la Commissione ha concesso un'esonazione individuale ai contratti standard di locazione del produttore di birra britannico *Scottish and Newcastle* sulla base di considerazioni analoghe a quelle che ricorrono nella decisione impugnata. Nella decisione concernente quest'ultimo produttore, la Commissione aveva parimenti valutato un sussidio locativo ed aveva stimato il canone locativo dei pubblici esercizi non vincolati come pari al 15% del fatturato, analogamente a quanto indicato nella decisione impugnata.
- 121 Essa ha sostenuto la correttezza della stima effettuata precisando in particolare, al punto 71 della decisione *Scottish and Newcastle*, che quest'ultima aveva informato la Commissione, con lettera del 22 aprile 1998, che nell'anno in corso aveva esonerato dagli obblighi contrattuali circa 184 pubblici esercizi nel corso di 6 settimane per rispettare i decreti sulla birra emanati dalle autorità del Regno Unito, situazione che aveva comportato una trattativa per la determinazione dei nuovi canoni. A tal proposito la Commissione ha rilevato che l'aumento medio dei canoni locativi realizzato in questo contesto è risultato del 18% rispetto ai precedenti canoni gravanti sui pubblici esercizi soggetti a vincolo di acquisto esclusivo, il che corrispondeva ad un rapporto canone locativo/fatturato di circa il 14,6%. Essa ha aggiunto che, secondo l'opinione del produttore, se il periodo di trattativa fosse stato più lungo, il canone locativo avrebbe potuto essere più alto. Al punto 65 della medesima decisione, la Commissione ha stimato il rapporto canone locativo/fatturato dei pubblici esercizi vincolati alla *Scottish and Newcastle* come pari al 12,59%.
- 122 Il ricorrente rileva, per un verso, che il fatturato dei pubblici esercizi della *Scottish and Newcastle* è maggiore rispetto a quello dei locali appartenenti alla Bass e, per altro verso, che il sussidio locativo per i pubblici esercizi *Scottish and Newcastle* era pari al 2% circa, cioè pari alla differenza tra il 14,6 ed il 12,59%. Ne deduce

che era inferiore a quello considerato nella decisione impugnata per i pubblici esercizi vincolati alla Bass, ossia il 3,64%, cioè la differenza tra il 15 e l'11,36%, giungendo alla conclusione che è inverosimile che i pubblici esercizi vincolati alla Bass, il cui fatturato è inferiore a quello dei pubblici esercizi della Scottish and Newcastle, si vedano attribuire il beneficio di un sussidio locativo più rilevante di quello concesso ai pubblici esercizi appartenenti al produttore da ultimo citato.

123 Si deve rilevare in proposito che l'esempio citato dal ricorrente è pertinente in quanto permette di confrontare, per i medesimi pubblici esercizi, il canone dovuto quando essi erano soggetti a vincolo con quello dovuto quando gli stessi pubblici esercizi sono divenuti autonomi, canoni — è bene precisarlo — convenuti a condizioni di libero mercato. Tale esempio conferma l'esistenza di un sussidio locativo a vantaggio dei pubblici esercizi vincolati.

124 Ciò conferma inoltre, a prima vista, la correttezza delle conclusioni della Commissione nella decisione Scottish and Newcastle, nonché nella decisione impugnata, di valutare il canone negoziato sul mercato libero come pari al 15% del fatturato. Si deve rilevare a questo proposito che la Commissione ha individuato un rapporto tra canone locativo e fatturato pari al 15%, ancorché il canone dei pubblici esercizi non vincolati della Scottish and Newcastle fosse pari al 14,6% del loro fatturato. Essa ha infatti rilevato, al punto 71 della decisione Scottish and Newcastle, che l'importo del canone avrebbe potuto essere maggiore se il periodo di trattativa, estremamente limitato in ragione di specifiche circostanze, si fosse ulteriormente prolungato; inoltre il detto rapporto è stato ricavato in base ad ulteriori informazioni raccolte.

125 La rilevanza della valutazione svolta dalla Commissione nella decisione impugnata, di considerare il rapporto canone locativo/fatturato come pari al 15% per i pubblici esercizi vincolati alla Bass, non è messo in discussione dalla



sola circostanza della minore redditività di questi ultimi rispetto ai pubblici esercizi della Scottish and Newcastle. Infatti, basandosi sul rapporto in questione, tale minore redditività si traduce in un fatturato inferiore e quindi in un canone locativo meno rilevante. Il metodo adottato dalla Commissione tiene conto, a prima vista, delle variazioni di fatturato. Tuttavia, se la differenza di redditività tra i pubblici esercizi vincolati alla Bass e quelli della Scottish and Newcastle può giustificare, da sola, una variazione del valore nominale del canone, essa non può invece modificare la proporzione esistente tra fatturato e canone locativo.

- 126 La tesi del ricorrente è dunque inconferente, salvo non si accolga la premessa dal medesimo formulata, secondo cui i pubblici esercizi con minor fatturato non possono essere validamente confrontati con quelli maggiormente redditizi, essendo inferiore il loro rapporto canone locativo/fatturato. Tuttavia, nessun elemento viene fornito a sostegno del fondamento di questa premessa.
- 127 Il primo argomento è dunque irrilevante e deve quindi essere respinto.
- 128 Quanto al secondo argomento, il ricorrente si richiama alla perizia di un consulente commercialista, da cui risulta che la stima del canone locativo come pari al 15% del fatturato sarebbe realistica per i soli pubblici esercizi ad elevato fatturato. Infatti, per un locale con un fatturato molto alto, corrispondente ad una vendita annua di 375 barili di birra, un canone così stimato equivarrebbe al 54% dell'utile netto, quindi ad un importo che sostanzialmente corrisponde a quello determinabile applicando il metodo alternativo di stima proposto dal ricorrente. Al contrario, per un locale con fatturato medio, corrispondente alla vendita annua di 325 barili di birra, il canone di locazione andrebbe già a rappresentare il 72% dell'utile netto, mentre per un locale con un fatturato basso, pari ad esempio alla vendita annua di 275 barili di birra, il canone così valutato sarebbe addirittura pari al 108% dell'utile netto. Quindi, un rapporto canone locativo/fatturato pari al 15% sarebbe applicabile ai soli pubblici esercizi con un fatturato molto elevato, mentre non sarebbe applicabile ai pubblici esercizi, quali quelli vincolati alla Bass, aventi un basso fatturato.

- 129 La posizione di cui sopra presuppone una stima dell'utile di un locale determinato, con un fatturato determinato. Trattasi quindi di una valutazione delicata e complessa, avente ad oggetto i costi che devono essere detratti dal fatturato per calcolare l'utile.
- 130 Va precisato in tal senso che il consulente ha presentato successivamente due perizie: la prima tra queste è stata depositata durante il procedimento amministrativo e la seconda è stata depositata unitamente al ricorso (perizie datate 1° marzo 1998 e 8 ottobre 1999). Orbene, le due perizie presentano tra loro incongruenze rilevanti ed inspiegate, che dimostrano la difficoltà nel procedere alle valutazioni di cui sopra.
- 131 Così, nella prima perizia, il consulente determina l'utile lordo di un pubblico esercizio con fatturato corrispondente alla vendita annua di 260 barili di birra come pari a GBP 94 000. Nella seconda perizia, l'utile lordo di un locale con fatturato corrispondente alla vendita annua di 275 barili di birra viene valutato pari a GBP 87 700, un importo quindi inferiore a quello considerato nella prima perizia [l'importo di GBP 87 700 risulta dalla differenza tra i costi di vendita (GBP 89 700) e l'importo delle vendite (GBP 177 400)]. Del pari, nella prima perizia si individua l'utile lordo di un pubblico esercizio con fatturato corrispondente alla vendita annua di 360 barili di birra come pari a GBP 134 000, mentre nella seconda perizia l'utile lordo di un locale con fatturato superiore, corrispondente ad esempio alla vendita annua di 375 barili di birra, viene stimato pari ad una somma inferiore, cioè GBP 119 500, somma quest'ultima ottenuta in maniera identica a quella sopra citata.
- 132 Inoltre, si deve rilevare che nella seconda perizia il consulente opera una distinzione tra i costi fissi, indipendenti dal fatturato del pubblico esercizio, che

egli stima pari a GBP 50 000, e quelli variabili in funzione dell'ammontare del fatturato del locale, stimati nella somma di GBP 8 900 per un pubblico esercizio con fatturato corrispondente alla vendita annua di 275 barili di birra e di GBP 12 100 per un locale con fatturato corrispondente alla vendita annua di 375 barili di birra.

133 Tale valutazione solleva dubbi in ordine all'adeguata considerazione dei costi relativi al personale. Infatti, nella prima perizia tali costi sono stati stimati in GBP 24 500 per un locale con fatturato corrispondente alla vendita annua di 310 barili di birra. Come nella seconda perizia, i costi variabili in funzione dell'ammontare del fatturato sono stati stimati tra GBP 8 900 e GBP 12 100, mentre i costi fissi sono stati stimati come pari a GBP 50 000. I costi relativi al personale sono stati ricondotti, nella seconda perizia, alla categoria dei costi fissi. Orbene, la Commissione ha giustamente sottolineato che non sembra realistico considerare i costi relativi al personale come invariabili ed indipendenti dalle caratteristiche del locale, equiparando pubblici esercizi (come indicato nella seconda perizia) con fatturato corrispondente alla vendita annua di 275 o di 375 barili di birra.

134 La difficoltà di stimare i costi di gestione di un pubblico esercizio, astrattamente considerato, viene confermata dalla prima perizia, dove si enumerano 31 voci diverse di costi. La delicatezza dell'operazione trova conferma nel fatto che, come risulta dalle osservazioni del consulente, la stima dei costi di gestione implica un ampio margine di discrezionalità. Secondo il consulente, tali costi possono essere stimati in una percentuale che va dal 27,5% al 35% del fatturato. Si rileva a tale proposito che quanto maggiore è il coefficiente individuato per i costi di gestione, tanto minore sarà l'utile netto. Orbene, avendo il consulente stimato il canone come pari al 50% dell'utile netto, esso risulterà tanto più basso quanto maggiore sarà il coefficiente che esprime i costi fissi. Tale ridotta valutazione del canone impone di considerare inferiore anche il rapporto tra canone locativo e fatturato.

- 135 Le conclusioni riportate trovano conferma nel fatto, esposto dal consulente, che per un locale con un basso fatturato, corrispondente alla vendita annua di 260 barili di birra, il rapporto tra canone locativo e fatturato risulterebbe pari solamente all'11% se, a parità di ogni altra condizione, i costi di gestione si stimassero pari al 35% del fatturato. Al contrario, il rapporto sarebbe del 14,4%, quindi non lontano dai risultati della decisione impugnata, nel caso in cui i costi di cui sopra fossero ritenuti pari al 27,5% del fatturato.
- 136 Le conclusioni presentate dal consulente si basano quindi su premesse complesse, quali la stima dell'utile e, dunque, dei costi connessi alla gestione di un pubblico esercizio astrattamente considerato, premesse che per ampiezza e complessità non permettono di giungere a conclusioni sufficientemente attendibili, come del resto è confermato dalla incongruenze sopra evidenziate.
- 137 Le conclusioni sopra riportate non sono quindi idonee a dimostrare che la Commissione abbia commesso un errore manifesto di valutazione nell'affermare che i canoni locativi degli esercizi non vincolati corrispondono generalmente al 15% del fatturato. Quest'ultima valutazione è basata inoltre su solide basi, citate al punto 73 della decisione impugnata. Ivi la Commissione ha infatti rilevato come risulti dai dati di fatto sottoposti all'OFT che «i locali liberi da vincoli pagano in affitto una percentuale del loro fatturato superiore di 2-3 punti a quella degli affittuari vincolati, e che nel settore del mercato non vincolato da contratti di esclusiva il canone corrisponde al 14-15% del fatturato». Essa ha aggiunto che questa circostanza ha consentito all'OFT di basare la metodologia utilizzata nel suo rapporto per il calcolo del sussidio locativo sulla differenza tra il canone effettivo pagato dai locatari vincolati ed il canone dei pubblici esercizi non vincolati stimato pari al 14-15% del fatturato.
- 138 Il ricorrente contesta la credibilità del rapporto OFT richiamandosi ad un discorso tenuto, nel giugno 1996, dal vicedirettore del servizio giuridico dell'ente stesso, in cui veniva precisato che l'OFT aveva concluso la verifica in oggetto nel corso di tre mesi e che l'OFT era cosciente del fatto che i risultati dell'indagine dipendevano notevolmente dalla natura dei dati raccolti nonché dalle conclusioni tratte dalla loro interpretazione.

- 139 Si deve osservare a tale proposito che l'osservazione del citato responsabile, svolta nell'ambito del detto discorso, non si riferiva al problema della stima del canone dei pubblici esercizi non vincolati, quanto piuttosto alla questione molto più generale della valutazione degli effetti concorrenziali dei contratti di distribuzione di birra, con riferimento all'esistenza di differenziali di prezzo. L'osservazione riportata non è dunque tale, in se stessa, da far dubitare della correttezza dei dati fattuali considerati dall'OFT e dei calcoli svolti dallo stesso.
- 140 Inoltre, al punto 73 della decisione impugnata, la Commissione ha avuto cura di elencare altri dati che confermano le conclusioni cui è giunta l'OFT. A tal fine essa si è richiamata ad una lettera della società di consulenza immobiliare Fleurets, Chartered Surveyors for Hotels and Licensed Property Valuers, indirizzata alla Bass e datata 28 settembre 1998, da cui emerge che i canoni applicabili ai nuovi contratti di locazione su esercizi non vincolati sono stati spesso compresi tra il 15% e il 18% del fatturato. Essa ha inoltre precisato che ciò concorda con le stime fornite da altri esperti per altri produttori nazionali.
- 141 Il ricorrente tenta di mettere in dubbio la rilevanza di tali dati, ritenendo non dimostrato che i pubblici esercizi che sono stati oggetto di questa valutazione siano comparabili, in termini di qualità e genere, a quelli vincolati alla Bass che sono stati ricompresi dalla Commissione nel campione di riferimento per la stima del canone locativo dei pubblici esercizi vincolati alla Bass (punto 65 della decisione impugnata).
- 142 Questo rilievo si fonda sul presupposto che il confronto sia possibile solo tra pubblici esercizi con redditività equivalente, e che un rapporto tra canone locativo e fatturato del 15% sia applicabile solo a pubblici esercizi molto redditizi. Orbene, come già rilevato, il ricorrente non è stato in grado di fornire dati convincenti a sostegno di questa tesi.

- 143 Non è quindi dimostrato che la Commissione sia incorsa in un errore manifesto di valutazione nel ritenere che il canone locativo dei pubblici esercizi autonomi fosse pari al 15% del fatturato.
- 144 Ne discende che non è parimenti dimostrato che la Commissione sia incorsa in un errore manifesto di valutazione per aver omesso di far stimare da un perito il canone, espresso in forma di percentuale sul fatturato, dei pubblici esercizi vincolati alla Bass che compongono il campione considerato dall'istituzione, nell'ipotesi in cui questi fossero stati esercizi autonomi.
- 145 L'argomento del ricorrente deve quindi essere respinto.

#### *4. Sulla valutazione di altri benefici compensativi*

- 146 Nei punti 76-108 della decisione impugnata la Commissione ha esposto e valutato, oltre al sussidio locativo, ulteriori benefici idonei a compensare il differenziale di prezzo. Si tratta dei servizi a valore aggiunto, degli investimenti, delle riparazioni, del sostegno finanziario, del sostegno operativo diretto, del contributo ai costi di avviamento e sviluppo nonché delle attività di promozione.
- 147 Il ricorrente critica, per un verso, il fatto che la Commissione abbia tenuto conto di benefici non derivanti da un obbligo contrattuale della Bass e, per altro verso, la valutazione che di questi è stata fatta dalla Commissione.

a) Sulla tesi secondo cui avrebbero dovuto essere considerati i soli benefici concessi in forza di un'obbligo contrattuale

— Argomenti delle parti

148  
a  
149 (...)

— Giudizio del Tribunale

150 Si deve rilevare che la valutazione dei benefici compensativi era volta a determinare se i miglioramenti della distribuzione in linea di principio connessi alle locazioni standard si fossero effettivamente concretizzati nonostante la sussistenza dei differenziali di prezzo imposti ai locatari vincolati. Era necessario a tal fine confrontare concretamente la situazione dei locatari vincolati alla Bass con quella dei singoli imprenditori autonomi. Ne discende che era necessario considerare tutti i benefici concessi in via esclusiva ai locatari vincolati. Non era in tal senso rilevante sapere se tali benefici traessero origine da una determinata obbligazione contrattuale, ovvero fossero forniti volontariamente dalla Bass, essendo certo che questi venivano effettivamente concessi ai solo locatari vincolati e che erano valutabili.

151 La tesi del ricorrente deve quindi essere respinta.

## b) Sulla valutazione di taluni benefici compensativi

## — Argomenti delle parti

152

153<sup>a</sup> (...)

## — Giudizio del Tribunale

154 In merito alla ricevibilità delle censure relative alla trattazione svolta nella decisione impugnata sui servizi a valore aggiunto, sul sistema detto «franchigia di supporto» e sull'utile derivante dalle attività di promozione, si deve ricordare che, ai sensi dell'art. 19, primo comma, dello Statuto CE della Corte e dell'art. 44, n. 1, del regolamento di procedura del Tribunale, il ricorso introduttivo del giudizio deve contenere l'esposizione sommaria dei motivi dedotti. Trattandosi di un motivo di ordine pubblico, esso può essere sollevato d'ufficio dal Tribunale. Deve ricordarsi che tale indicazione, contenente l'esposizione sommaria dei motivi dedotti, 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. Requisiti analoghi vanno rispettati quando viene formulata una censura a sostegno di un motivo (v., ad esempio, sentenza del Tribunale 14 maggio 1998, causa T-352/94, *Mo Och Domsjö/Commissione*, Racc. pag. II-1989, punto 333). 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 solo sommariamente, purché in modo coerente e comprensibile, dal testo del ricorso stesso (v., ad esempio, sentenza del Tribunale 24 febbraio 2000, causa T-145/98, *ADT Projekt/Commissione*, Racc. pag. II-387, punto 66). Pur se il contenuto del ricorso può essere chiarito e completato, su punti specifici, mediante il rinvio ad estratti della documentazione allegata, un rinvio complessivo ad altri documenti, anche allegati al ricorso, non può supplire alla mancanza degli elementi essenziali dell'argomentazione in diritto che, ai sensi delle norme sopra ricordate, devono figurare nel ricorso (ordinanza del Tribunale



21 maggio 1999, causa T-154/98, Asia Motor France e a./Commissione, Racc. pag. II-1703, punto 49). Inoltre, non spetta al Tribunale ricercare ed individuare, negli allegati, i motivi ed argomenti sui quali, a suo parere, il ricorso dovrebbe essere basato, atteso che gli allegati assolvono ad una funzione meramente probatoria e strumentale (sentenza del Tribunale 7 novembre 1997, causa T-84/96, Cipeke/Commissione, Racc. pag. II-2081, punto 34).

- 155 Nel caso di specie, le censure di cui sopra non sono state neppure sinteticamente formulate all'interno del ricorso, bensì sono state oggetto di un rinvio globale ad un allegato. Esse sono quindi irricevibili.
- 156 Per quanto concerne la ricevibilità della censura concernente il sostegno operativo diretto, presentata per la prima volta in fase di replica, deve ricordarsi che, secondo il combinato disposto degli artt. 44, n. 1, lett. c), e 48, n. 2, del regolamento di procedura del Tribunale, il ricorso introduttivo del giudizio deve contenere l'oggetto della controversia e l'esposizione sommaria dei motivi dedotti, mentre è vietata la deduzione di motivi nuovi in corso di causa, a meno che essi si basino su elementi di diritto e di fatto emersi durante il procedimento. Tuttavia, deve essere considerato ricevibile un motivo che costituisca un'estensione di un motivo precedentemente dedotto, direttamente o implicitamente, nell'atto introduttivo del giudizio e che presenti una connessione stretta con quest'ultimo (v., ad esempio, sentenza del Tribunale 20 settembre 1990, causa T-37/89, Hanning/Parlamento, Racc. pag. II-463, punto 38). Un'analoga soluzione va adottata quando viene formulata una censura a sostegno di un motivo dedotto.
- 157 Nella fattispecie la nuova censura tratta dalla contestazione del beneficio compensativo costituito dal sostegno operativo diretto, peraltro formulata molto sinteticamente, non si basa su elementi nuovi emersi durante il procedimento. Essa non rappresenta nemmeno un'estensione di un motivo precedentemente dedotto, direttamente o implicitamente, nell'atto introduttivo del giudizio, né presenta una connessione stretta con quest'ultimo.
- 158 Essa deve pertanto dichiararsi irricevibile.

159 Da quanto sin qui esposto risulta che il motivo deve essere respinto.

B — *Sul motivo concernente il difetto di motivazione*

*Argomenti delle parti*

160  
 a  
 162 (...)

*Giudizio del Tribunale*

163 Si deve ricordare che, contrariamente al motivo attinente al manifesto errore di valutazione, il quale verte sulla legittimità nel merito della decisione controversa e può essere esaminato dal giudice comunitario solo se è dedotto dal ricorrente, il motivo che si riferisce ad un difetto o ad un'insufficienza di motivazione rientra nella violazione delle forme sostanziali, ai sensi dell'art. 230 CE, e costituisce un motivo di ordine pubblico che deve essere sollevato d'ufficio dal giudice comunitario (sentenza della Corte 30 marzo 2000, causa C- 265/97 P, VBA/Florimex e a., Racc. pag. I-2061, punto 114).

164 La motivazione richiesta dall'art. 253 CE deve far apparire in maniera chiara e inequivocabile l'iter logico seguito dall'autorità comunitaria da cui promana l'atto controverso, onde consentire agli interessati di conoscere le ragioni del provvedimento adottato ai fini della difesa dei loro diritti ed al giudice comunitario di esercitare il proprio controllo (sentenza della Corte 19 settembre 2000, causa C-156/98, Germania/Commissione, Racc. pag. I-6857, punto 96).

- 165 Il requisito della motivazione dev'essere valutato in funzione delle circostanze del caso, in particolare del contenuto dell'atto, della natura dei motivi esposti e dell'interesse che i destinatari dell'atto o altre persone a cui questo si dirige direttamente e individualmente possano avere a ricevere spiegazioni (sentenza del Tribunale 16 dicembre 1999, causa T-198/98, *Micro Leader/Commissione*, Racc. pag. II-3989, punto 40). Non si richiede che la motivazione specifichi tutti gli elementi di fatto e di diritto pertinenti, in quanto la rispondenza della motivazione di un atto ai requisiti di cui all'art. 253 CE non va valutata solo con riferimento al suo tenore letterale, ma anche al contesto e al complesso delle norme che disciplinano la materia in oggetto (sentenza *Germania/Commissione*, citata, punto 97).
- 166 In particolare, non si può esigere dalla Commissione che essa discuta tutti i punti di fatto e di diritto eventualmente trattati durante il procedimento amministrativo (sentenza della Corte 6 aprile 1995, cause riunite C- 241/91 P e C-242/91 P, *RTE e ITP/Commissione*, Racc. pag. I-743, punto 99). La Commissione non è obbligata a pronunciarsi su tutti gli argomenti che gli interessati fanno valere a sostegno della loro domanda, ma è sufficiente che esponga i fatti e le considerazioni giuridiche che hanno un ruolo essenziale nell'economia della decisione (sentenza del Tribunale 30 novembre 2000, causa T-5/97, *Industrie des poudres sphériques/Commissione*, Racc. pag. II-3755, punto 199).
- 167 In merito al presunto difetto di motivazione, nell'ambito della valutazione del sussidio locativo, del rigetto delle osservazioni del ricorrente e del consulente commercialista da questo incaricato, depositate durante il procedimento amministrativo, deve precisarsi che tali osservazioni sostanzialmente criticano il ricorso al metodo fondato sul rapporto canone locativo/fatturato, utilizzato dalla Commissione, auspicando l'utilizzo del metodo fondato sul rapporto canone locativo/utile netto. A tale proposito è sufficiente rilevare che la Commissione, nei punti 68-72 della decisione impugnata, esamina la rilevanza delle osservazioni di un commercialista e di taluni locatari vincolati che «rilevano che, in pratica, l'affitto sarebbe stabilito da un perito sulla base del 50% del risultato da ripartire, cioè dell'utile netto», e che «hanno (...) rifiutato come falsa l'ipotesi secondo cui l'affitto si baserebbe correttamente su una percentuale del fatturato, respingendo

quindi anche l'ipotesi, che ne consegue, che l'affitto dei locali liberi da vincoli corrisponda al 15% del fatturato».

168 In replica alle citate osservazioni, la Commissione ha contestato che il metodo proposto dal commercialista corrisponda effettivamente alla prassi esistente sul mercato libero. Essa ha rilevato come i negoziati relativi al canone ovvero alla sua eventuale revisione tengano conto non solo dei risultati futuri, ma anche di altri elementi quali la posizione dell'esercizio sul mercato e la gamma dei prodotti; ha inoltre rilevato che il canone contrattuale concordato tra le parti non è automaticamente stabilito con riferimento al 50% dell'utile netto, ma può variare di fatto tra il 40% e il 60% dello stesso; ha constatato che il metodo del rapporto canone locativo/fatturato presenta vantaggi pratici rispetto a quello indicato dal ricorrente. Infine, essa ha rilevato che confrontando i risultati dei diversi metodi non sarebbe raro rilevare una coincidenza tra i medesimi.

169 Anche astraendo dalla giurisprudenza per la quale non si può esigere che la Commissione discuta tutti i punti di fatto e di diritto trattati durante il procedimento amministrativo, essendo sufficiente che esponga i fatti e le considerazioni giuridiche che hanno un ruolo essenziale nell'economia della decisione, alla luce di tale motivazione particolareggiata non può validamente sostenersi che la Commissione abbia omesso di considerare le osservazioni del ricorrente e del commercialista.

170 Per quanto concerne la valutazione del sussidio locativo, il ricorrente fa valere innanzitutto un'insufficienza di motivazione per quanto concerne la scelta del metodo da utilizzare in questa valutazione. Si deve a tal riguardo ricordare che, al punto 63 della decisione impugnata, la Commissione ha individuato tre possibili metodi di valutazione del beneficio e che essa ha adottato il metodo del rapporto canone locativo/fatturato in quanto esso era stato adottato dall'OFT, ritenendo di potersi basare sul lavoro già svolto da questo ente. Nei punti 64-66 e 73 della

decisione impugnata essa ha specificato le modalità di applicazione del detto metodo e ne ha giustificato la scelta, nei punti 67-72 della decisione impugnata, prendendo posizione rispetto alla critica espressa da alcuni locatari che chiedevano l'applicazione del metodo basato sul rapporto canone locativo/utile netto.

- 171 Nelle circostanze descritte, tenuto altresì conto di quanto rilevato sopra in ordine alla censura relativa all'omessa considerazione delle osservazioni presentate dal ricorrente durante il procedimento amministrativo, che avevano un oggetto simile, non può validamente sostenersi che la Commissione non abbia sufficientemente motivato la sua scelta del metodo basato sul rapporto canone locativo/fatturato per il calcolo del sussidio locativo, trascurando il metodo basato sul rapporto canone locativo/utile netto.
- 172 Il ricorrente ritiene inoltre che la Commissione non abbia sufficientemente motivato, al punto 65 della decisione impugnata, la sua stima del canone di riferimento dei pubblici esercizi vincolati alla Bass come pari all'11,36% del fatturato. A parere del ricorrente, un'adeguata motivazione sul punto avrebbe richiesto l'esame del fatturato totale dei locatari vincolati alla Bass, della cifra totale dei locatari vincolati e del reddito locativo totale derivante dall'insieme dei pubblici esercizi vincolati.
- 173 Si deve rilevare a questo proposito che al punto 65 della decisione impugnata la Commissione ha precisato come la percentuale dell'11,36% è ricavata da documenti interni della Bass, redatti principalmente in preparazione delle trattative in materia di canone locativo o di revisione dei canoni, partendo da un campione di 30 esercizi pubblici scelti dalla Commissione. Essa ha inoltre precisato che questi documenti contenevano stime individuali del fatturato dei pubblici esercizi, sulla base delle quali è stato calcolato il rapporto medio tra canone locativo e fatturato. Ricorrendo a questa motivazione, la Commissione ha indicato, pur sommariamente, ma in maniera chiara e coerente, i criteri adottati per la stima della percentuale dell'11,36%. La motivazione in esame è pertanto sufficiente.

- 174 La critica formulata a sostegno del motivo relativo al difetto di motivazione, nella parte in cui mira a contestare la correttezza della motivazione della decisione impugnata, è irrilevante. Infatti, il difetto o l'insufficienza di motivazione costituisce un motivo relativo alla violazione delle forme sostanziali, distinto, come tale, dal motivo attinente all'inesattezza della motivazione della decisione, il cui sindacato rientra nell'esame della fondatezza della decisione medesima (sentenza del Tribunale 8 luglio 1999, causa T-266/97, Vlaamse Televisie Maatschappij/Commissione, Racc. pag. II-2329, punto 144).
- 175 Poiché nessuna delle censure presentate a sostegno del motivo relativo al difetto di motivazione risulta fondata, il motivo in esame deve essere respinto.
- 176 Ne consegue che il ricorso deve essere integralmente respinto.

### Sulle spese

- 177 Ai sensi dell'art. 87, n. 2, del regolamento di procedura, la parte soccombente è condannata alle spese se ne è stata fatta domanda. Il ricorrente, poiché è rimasto soccombente, deve essere condannato alle spese, in conformità alla domanda della convenuta.
- 178 Ai sensi dell'art. 87, n. 4, terzo comma, 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) Il ricorrente sopporterà 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 - 2136

## Indice

Fatti all'origine della controversia .....	II-2092
Procedimento amministrativo .....	II-2093
Procedimento e conclusioni delle parti .....	II-2095
Sulla ricevibilità .....	II-2097
1. Sull'interesse ad agire .....	II-2097
Argomenti delle parti .....	II-2097
Giudizio del Tribunale .....	II-2097
2. Sulla legittimazione ad agire del ricorrente .....	II-2098
Argomenti delle parti .....	II-2098
Giudizio del Tribunale .....	II-2098
Nel merito .....	II-2101
A — Sul motivo relativo a errori manifesti di valutazione .....	II-2101
1. Sull'insufficiente presa in considerazione dell'incidenza dei contratti standard di locazione sulla redditività dei pubblici esercizi vincolati alla Bass .....	II-2102
Argomenti delle parti .....	II-2103
Giudizio del Tribunale .....	II-2104
2. Sulla valutazione del differenziale di prezzo .....	II-2110
a) Sulla definizione di differenziale di prezzo .....	II-2110
— Argomenti delle parti .....	II-2110
— Giudizio del Tribunale .....	II-2111
b) Sulla determinazione del gruppo di riferimento .....	II-2112
— Argomenti delle parti .....	II-2113
— Giudizio del Tribunale .....	II-2113
3. Sul calcolo del sussidio locativo .....	II-2114
a) Sulla censura relativa alla scelta del metodo del rapporto canone locativo/ fatturato .....	II-2116
— Argomenti delle parti .....	II-2116
— Giudizio del Tribunale .....	II-2116



b) Sulla censura relativa alla valutazione del canone locativo dei pubblici esercizi autonomi come pari al 15% del fatturato .....	II-2118
— Argomenti delle parti .....	II-2118
— Giudizio del Tribunale .....	II-2118
4. Sulla valutazione di altri benefici compensativi .....	II-2127
a) Sulla tesi secondo cui avrebbero dovuto essere considerati i soli benefici concessi in forza di un'obbligo contrattuale .....	II-2128
— Argomenti delle parti .....	II-2128
— Giudizio del Tribunale .....	II-2128
b) Sulla valutazione di taluni benefici compensativi .....	II-2129
— Argomenti delle parti .....	II-2129
— Giudizio del Tribunale .....	II-2129
B — Sul motivo concernente il difetto di motivazione .....	II-2131
Argomenti delle parti .....	II-2131
Giudizio del Tribunale .....	II-2131
Sulle spese .....	II-2135