

PS3553 - VALPADANA COSTRUZIONI

Provvedimento n. 21543

L'AUTORITÀ GARANTE DELLA CONCORRENZA E DEL MERCATO

NELLA SUA ADUNANZA dell'8 settembre 2010;

SENTITO il Relatore Dottor Salvatore Rebecchini;

VISTO il Titolo III del Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, recante "*Codice del Consumo*", come modificato dal Decreto Legislativo 2 agosto 2007, n. 146 (di seguito, *Codice del Consumo*);

VISTO il "*Regolamento sulle procedure istruttorie in materia di pratiche commerciali scorrette*", adottato con delibera dell'Autorità del 15 novembre 2007, pubblicata nella G.U. n. 283 del 5 dicembre 2007, ed entrato in vigore il 6 dicembre 2007 (di seguito, *Regolamento*);

VISTI gli atti del procedimento;

I. LA PARTE

1. Valpadana Costruzioni S.r.l. (di seguito, anche "Valpadana Costruzioni"), in qualità di professionista, ai sensi dell'articolo 18, lettera b), del Codice del Consumo. La società esercita attività di acquisto, vendita, costruzione anche in appalto per conto proprio e di terzi, demolizione, ristrutturazione, locazione e permuta di beni immobili, esecuzione di opere di urbanizzazione e gestione di proprietà immobiliari; nel 2008 ha realizzato un fatturato pari a circa 9,3 milioni di euro e un utile netto di circa 8.000 euro.

II. LA PRATICA COMMERCIALE

2. Il presente procedimento concerne il comportamento posto in essere da Valpadana Costruzioni, consistente nella diffusione di messaggi pubblicitari volti a promuovere l'acquisto di immobili ad uso abitativo e suscettibili di indurre in errore i destinatari riguardo alle caratteristiche dei servizi offerti dal professionista.

3. In particolare, in data 9 marzo 2009 è pervenuta all'Autorità una segnalazione da parte di un consumatore, che lamentava che i messaggi pubblicitari diffusi sul quotidiano *l'Arena di Verona* in data 3 dicembre 2008 e tramite il sito Internet della società lascerebbero intendere al lettore che il professionista gestisca in proprio tutte le fasi della filiera produttiva dell'edilizia abitativa, curando direttamente l'acquisto delle aree edificabili, la progettazione, la costruzione e la commercializzazione degli immobili. In realtà, alcune attività della filiera, e segnatamente quelle afferenti la costruzione degli immobili, sarebbero affidate dal professionista ad imprese e/o società terze.

III. LE RISULTANZE DEL PROCEDIMENTO

1) L'iter del procedimento

4. A seguito della denuncia pervenuta, in data 23 aprile 2009 è stato richiesto al professionista di fornire informazioni (corredate dalla relativa documentazione) in merito all'esternalizzazione delle attività di progettazione, costruzione e vendita degli immobili, precisando le modalità contrattuali, i soggetti terzi coinvolti e i volumi di attività affidati a terzi rispetto al complesso delle attività.

5. In assenza di un riscontro da parte del professionista, la richiesta è stata reiterata in data 12 febbraio 2010, senza tuttavia che vi fosse alcun seguito da parte della società.

6. In data 12 aprile 2010 è stato comunicato a Valpadana Costruzioni l'avvio del procedimento istruttorio PS3553 per presunta violazione degli artt. 20 e 21 del Codice del Consumo.

7. La società non ha depositato memorie, né ha dato risposta alla richiesta di informazioni contestuale alla comunicazione di avvio del procedimento.

8. In data 24 giugno 2010 è stato richiesto al professionista, ai sensi dell'articolo 27, comma 5, del Codice del Consumo, e dell'articolo 15, del Regolamento, di fornire prove sull'esattezza materiale dei dati di fatto connessi alla pratica commerciale oggetto di istruttoria. Anche a fronte di tale comunicazione, che alla pari delle precedenti risulta regolarmente ricevuta, il professionista non ha prodotto alcun riscontro.

9. In data 14 luglio 2010 è stata comunicata alla Parte la data di conclusione della fase istruttoria ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del Regolamento.

2) Le evidenze acquisite

10. I messaggi agli atti del procedimento consistono in: a) una pagina *web*, attualmente in diffusione, tratta dalla sezione "*Progetti*" del sito Internet www.valpadanacostruzioni.it; b) 6 pagine pubblicitarie, attualmente in diffusione, contenute nella sezione "*Pubblicità*" del medesimo sito; c) 3 pagine pubblicitarie pubblicate sul quotidiano *l'Arena di Verona* del 3 dicembre 2008.

11. Nelle pagine *web* di cui al punto a) sono riportati i *link* alla descrizione dei progetti realizzati e in corso di realizzazione da parte del professionista; in particolare, in una delle due pagine è riportata una descrizione dell'attività

della società, ove si dice che la stessa *"opera da molti anni nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica sviluppando tutti gli ambiti di intervento seguendo direttamente l'intera filiera*. Molte sono le opere e gli interventi conclusi in tanti anni di attività. Per tutti gli interventi si gestiscono direttamente: *acquisizione delle aree, progettazione architettonica e/o urbanistica, costruzione degli immobili, commercializzazione"* (sottolineatura aggiunta).

12. Le pagine pubblicitarie di cui ai punti *b)* e *c)* promuovono l'offerta di immobili residenziali di nuova costruzione, tramite l'uso di differenti immagini raffiguranti, prevalentemente, cantieri edili o abitazioni. I *claim* utilizzati recitano: *"Progetta, costruisce e vende immobili e terreni di qualità e valore"*, *"Progettiamo, costruiamo, vendiamo ville a schiera e appartamenti"*, *"Valpadana costruisce la casa dei tuoi sogni"*, *"La vostra casa la costruiamo noi"*. In tutti i messaggi campeggia il logo *"Gruppo Zampini Valpadana costruzioni"* e sono presenti i recapiti del professionista.

IV. PARERE DELL'AUTORITÀ PER LE GARANZIE NELLE COMUNICAZIONI

13. Poiché la pratica commerciale oggetto del presente provvedimento è stata diffusa a mezzo stampa e Internet, in data 30 luglio 2010 è stato richiesto il parere all'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni, ai sensi dell'articolo 27, comma 6, del Codice del Consumo.

14. Con parere pervenuto in data 26 agosto 2010, la suddetta Autorità ha ritenuto che la pratica commerciale in esame risulta scorretta ai sensi degli artt. 20 e 21 del Codice del Consumo, sulla base delle seguenti considerazioni:

- il professionista non risulta aver trasmesso alcuna documentazione in risposta alla richiesta dell'Autorità di fornire prove sull'esattezza materiale dei dati di fatto connessi alla pratica commerciale oggetto di istruttoria;
- pertanto, l'onere probatorio è rimasto inadempito e la veridicità dell'affermazione contenuta nei messaggi diffusi risulta non dimostrata.

V. VALUTAZIONI CONCLUSIVE

15. La pratica commerciale oggetto di valutazione riguarda l'ingannevolezza dei messaggi pubblicitari diffusi dal professionista, con specifico riguardo allo svolgimento, in via diretta, delle attività di costruzione degli immobili offerti.

16. I messaggi pubblicitari diffusi da Valpadana Costruzioni, nell'asserire che la società *"progetta, costruisce e vende"* immobili residenziali, che segue *"direttamente l'intera filiera"* o che *"gestisce direttamente"* tutti gli ambiti di intervento, lasciano intendere che il professionista gestisca in proprio tutte le fasi della filiera produttiva dell'edilizia abitativa, curando direttamente anche l'attività di edificazione, che rappresenta quella di maggior rilievo e peso per il consumatore. I *claim* utilizzati, in particolare, enfatizzano il ruolo del professionista quale unico soggetto referente e garante nei confronti degli acquirenti e ne prospettano, sia pure implicitamente, il vantaggio per il consumatore¹. Tale elemento costituisce una circostanza rilevante nella formazione della volontà negoziale del consumatore, idonea a indurlo ad assumere una decisione di natura commerciale che non avrebbe altrimenti preso.

17. Il professionista non solo non ha risposto alla richiesta di informazioni contestuale all'avvio del procedimento, ma non ha prodotto neppure alcuna documentazione finalizzata a rispondere all'assolvimento dell'onere della prova sull'esattezza materiale dei dati di fatto connessi alla pratica commerciale oggetto di istruttoria e, pertanto, i dati contenuti nei messaggi pubblicitari contestati debbono ritenersi inesatti, ai sensi dell'articolo 27, comma 5 del Codice del Consumo.

18. In conclusione, i messaggi in esame, sulla base delle suindicate considerazioni, devono ritenersi idonei a falsare in misura apprezzabile il comportamento del consumatore, fornendo ad esso informazioni non rispondenti al vero riguardo alle caratteristiche del servizio offerto dal professionista e pregiudicandone, di conseguenza, il comportamento economico.

19. Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte, la pratica commerciale in esame, costituita dalla diffusione dei messaggi pubblicitari descritti, risulta scorretta ai sensi degli articoli 20, comma 2, e 21 del Codice del Consumo, in quanto contraria alla diligenza professionale ed idonea a falsare il comportamento del consumatore medio cui è destinata. Con specifico riguardo alla valutazione del canone di diligenza professionale, è da evidenziare che non si è riscontrato, da parte del professionista, il normale grado di competenza e attenzione che ragionevolmente ci si poteva attendere nella condotta in esame, avuto riguardo alla sua qualità di rilevante operatore del settore immobiliare nel territorio della provincia di Verona.

VI. QUANTIFICAZIONE DELLA SANZIONE

20. Ai sensi dell'articolo 27, comma 9, del Codice del Consumo, con il provvedimento che vieta la pratica commerciale scorretta, l'Autorità dispone l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 500.000 euro, tenuto conto della gravità e della durata della violazione.

21. In ordine alla quantificazione della sanzione deve tenersi conto, in quanto applicabili, dei criteri individuati dall'articolo 11 della legge n. 689/81, in virtù del richiamo previsto all'articolo 27, comma 13, del Codice del Consumo:

¹ *[Consistente, ad esempio, nella responsabilità diretta del costruttore nel caso in cui, nei dieci anni successivi al compimento dell'opera, essa rovini in tutto in parte, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, ovvero presenti evidente pericolo di rovina o gravi difetti (art. 1669 c.c.).]*

in particolare, della gravità della violazione, dell'opera svolta dall'impresa per eliminare o attenuare l'infrazione, della personalità dell'agente, nonché delle condizioni economiche dell'impresa stessa.

22. Con riguardo alla gravità della violazione, si tiene conto nella fattispecie in esame, dell'entità complessiva del pregiudizio potenziale per i consumatori, tenuto conto del rilevante esborso normalmente connesso ad operazioni immobiliari, e della dimensione economica del professionista. Peraltro, sotto il profilo dell'ampiezza della diffusione e della capacità di penetrazione del messaggio, occorre considerare che lo stesso risulta essere stato diffuso a mezzo Internet e attraverso il quotidiano *l'Arena di Verona*, ossia attraverso modalità suscettibili di raggiungere un significativo numero di consumatori.

23. Per quanto riguarda poi la durata della violazione, dagli elementi disponibili in atti risulta che la pratica commerciale è stata posta in essere dal dicembre 2008 e, relativamente ai messaggi diffusi via Internet, è tuttora in corso di diffusione.

RITENUTO, pertanto, in conformità al parere dell'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni, sulla base delle considerazioni suesposte, che la pratica commerciale in esame risulta scorretta in quanto, nel prospettare ai consumatori l'offerta di immobili residenziali di nuova costruzione, fornisce indicazioni non rispondenti al vero riguardo alle caratteristiche del servizio offerto, con specifico riferimento allo svolgimento in via diretta dell'attività di costruzione degli immobili offerti;

RITENUTO, inoltre, che, in ragione della prolungata diffusione del messaggio in esame, della sua attualità e del conseguente perdurante effetto a danno dei consumatori - anche in considerazione del rilevante esborso normalmente connesso ad operazioni immobiliari -, si rende necessario disporre la pubblicazione di una dichiarazione rettificativa a cura e spese del professionista, ai sensi dell'articolo 27, comma 8, del Codice del Consumo, sul sito Internet dello stesso al fine di impedire che la pratica commerciale in oggetto continui a produrre effetti;

DELIBERA

a) che la pratica commerciale descritta al punto II del presente provvedimento, posta in essere dalla società Valpadana Costruzioni S.r.l., costituisce, per le ragioni e nei limiti esposti in motivazione, una pratica commerciale scorretta ai sensi degli artt. 20 e 21 del Codice del Consumo, e ne vieta l'ulteriore diffusione;

b) che alla società Valpadana Costruzioni S.r.l. sia irrogata una sanzione amministrativa pecuniaria di 35.000 € (trentacinquemila euro).

La sanzione amministrativa di cui alla precedente lettera b) deve essere pagata entro il termine di trenta giorni dalla notificazione del presente provvedimento, con versamento diretto al concessionario del servizio della riscossione oppure mediante delega alla banca o alle Poste Italiane, presentando il modello allegato al presente provvedimento, così come previsto dal Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 237.

Decorso il predetto termine, per il periodo di ritardo inferiore a un semestre, devono essere corrisposti gli interessi di mora nella misura del tasso legale a decorrere dal giorno successivo alla scadenza del termine del pagamento e sino alla data del pagamento. In caso di ulteriore ritardo nell'adempimento, ai sensi dell'articolo 27, comma 6, della legge n. 689/81, la somma dovuta per la sanzione irrogata è maggiorata di un decimo per ogni semestre a decorrere dal giorno successivo alla scadenza del termine del pagamento e sino a quello in cui il ruolo è trasmesso al concessionario per la riscossione; in tal caso la maggiorazione assorbe gli interessi di mora maturati nel medesimo periodo.

Dell'avvenuto pagamento deve essere data immediata comunicazione all'Autorità attraverso l'invio di copia del modello attestante il versamento effettuato.

DISPONE

a) che la società Valpadana Costruzioni S.r.l. pubblichi, a sua cura e spese, una dichiarazione rettificativa ai sensi dell'articolo 27, comma 8, del Codice del Consumo, secondo le seguenti modalità:

- 1) il testo della dichiarazione rettificativa è quello riportato in allegato al presente provvedimento;
- 2) la dichiarazione rettificativa dovrà essere pubblicata, entro trenta giorni dall'avvenuta notificazione del presente provvedimento, per un periodo di sessanta giorni sulla *home page* del sito *www.valpadanacostruzioni.it* con adeguata evidenza grafica;
- 3) la pubblicazione dovrà ricalcare *in toto* impostazione, struttura e aspetto della dichiarazione rettificativa allegata; nella pagina di pubblicazione della dichiarazione rettificativa, così come nelle restanti pagine, non dovranno essere riportati messaggi che si pongano in contrasto con il contenuto della dichiarazione stessa o che comunque tendano ad attenuarne la portata e il significato;

b) che la pubblicazione della dichiarazione rettificativa dovrà essere preceduta dalla comunicazione all'Autorità della data a partire dalla quale la stessa avrà luogo e dovrà essere seguita, entro tre giorni, dall'invio all'Autorità di una copia della pagina contenente la dichiarazione rettificativa pubblicata.

Ai sensi dell'articolo 27, comma 12, del Codice del Consumo, in caso di inottemperanza alla presente delibera l'Autorità applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 10.000 a 150.000 euro. Nei casi di reiterata inottemperanza l'Autorità può disporre la sospensione dell'attività di impresa per un periodo non superiore a trenta giorni.

Il presente provvedimento verrà notificato ai soggetti interessati e pubblicato nel Bollettino dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

Avverso il presente provvedimento può essere presentato ricorso al TAR del Lazio, ai sensi dell'articolo 27, comma 13, del Codice del Consumo, entro sessanta giorni dalla data di notificazione del provvedimento stesso, ovvero può essere proposto ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi dell'articolo 8, comma 2, del Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, entro il termine di centoventi giorni dalla data di notificazione del provvedimento stesso.

IL SEGRETARIO GENERALE
Luigi Fiorentino

IL PRESIDENTE
Antonio Catricalà