**C11862 - INNOVATION REAL ESTATE/RAMO DI AZIENDA DI INGENIUM REAL ESTATE**
*Provvedimento n. 24161*

L'AUTORITÀ GARANTE DELLA CONCORRENZA E DEL MERCATO

NELLA SUA ADUNANZA del 9 gennaio 2013;

SENTITO il Relatore Professore Carla Bedogni Rabitti;

VISTA la legge 10 ottobre 1990, n. 287;

VISTA la comunicazione di Innovation Real Estate S.p.A. pervenuta l'11 dicembre 2012;

CONSIDERATO quanto segue:

## I. LE PARTI

Innovation Real Estate S.p.A. (di seguito anche IRE) è una società del gruppo De Agostini attiva nel settore dei servizi immobiliari, in particolare nel *project, property* e *facility management,* nonché nell'intermediazione immobiliare. Il gruppo De Agostini opera come *holding* di partecipazioni in diversi settori industriali e nel settore finanziario. Il fatturato realizzato in Italia, con riferimento all'esercizio 2011, dal Gruppo De Agostini è stato di *[2-3]*[1] miliardi di euro.

Il ramo di azienda oggetto di acquisizione fa parte della società Ingenium Real Estate S.p.A. (di seguito anche Ingenium) attiva nella prestazione di servizi nel settore immobiliare e svolge, in particolare, attività di assistenza giuridica in relazione alle operazioni di compravendita immobiliare, attività di *property* e *facility management* concernenti immobili, attività di *project* e *construction management*. Il ramo d'azienda interessato dall'operazione è relativo al complesso di beni organizzati da Ingenium per l'esercizio dell'attività di assistenza giuridica e dell'attività di *property* e *facility management*, con l'esclusione dei residui beni e rapporti giuridici attinenti all'attività di *project* e *construction management*. I servizi di assistenza giuridica, *facility* e *property management* sono attualmente resi da Ingenium in prevalenza a favore dei fondi immobiliari di IDeA Fimit SGR, società facente parte del gruppo De Agostini. Attualmente la compagine sociale di Ingenium, società titolare del ramo d'azienda oggetto di acquisizione è costituita da due soci persone fisiche. Il fatturato realizzato in Italia dal ramo di azienda oggetto di acquisizione, con riferimento all'esercizio 2011, è stato di *[1-10]* milioni di euro.

## II. DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE

L'operazione in esame consiste nell'acquisizione, da parte di IRE, del ramo d'azienda di Ingenium, così come descritto al punto precedente.
Nell'ambito del contratto di compravendita è previsto un accordo di fornitura per l'affidamento, da parte di IRE in favore della stessa Ingenium, di servizi, tra gli altri anche di *project* e di *construction*, non inclusi nel ramo di azienda oggetto di acquisizione. Tale accordo di fornitura prevede un obbligo di acquisto in un quantitativo fisso, senza esclusiva, per un periodo di due anni.
L'accordo di fornitura presenta inoltre anche una clausola di non concorrenza in base alla quale "*Ingenium si impegna a non svolgere alcun incarico, prestazione professionale o attività in genere concernente gli immobili su cui Ingenium ha fornito o fornirà i propri servizi per un periodo di 2 anni* (…)".

## III. QUALIFICAZIONE DELL'OPERAZIONE

L'operazione, in quanto comporta l'acquisizione del controllo esclusivo di una parte d'impresa, costituisce una concentrazione ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera *b*), della legge n. 287/90.
Essa rientra nell'ambito di applicazione della legge n. 287/90, non ricorrendo le condizioni di cui all'articolo 1 del Regolamento CE n. 139/04 ed è soggetta all'obbligo di comunicazione preventiva disposto dall'articolo 16, commi 1 e 2, della medesima legge, in quanto il fatturato totale realizzato nell'ultimo esercizio a livello nazionale dall'insieme delle imprese interessate è stato superiore a 474 milioni di euro.
L'accordo di fornitura ed il patto di non concorrenza, nei termini definiti dal contratto, costituiscono restrizioni accessorie all'operazione, in quanto direttamente legati e necessari alla realizzazione della medesima[2].

---

[1] *[Nella presente versione alcuni dati sono omessi, in quanto si sono ritenuti sussistenti elementi di riservatezza o di segretezza delle informazioni.]*

[2] *[Cfr. Comunicazione della Commissione sulle restrizioni direttamente connesse e necessarie alle concentrazioni, 2005/C 56/03.]*

**IV. VALUTAZIONE DELL'OPERAZIONE**

L'operazione interessa il mercato dei servizi immobiliari ed in particolare le attività di *property/facility management*. La dimensione geografica di tale mercato può assumere rilevanza locale; tuttavia, dal punto di vista di un soggetto che investe nella compravendita e gestione di immobili ad uso commerciale, potrebbe esserci una certa sostituibilità tra complessi immobiliari aventi medesima destinazione d'uso che sono localizzati nelle diverse province italiane. Infatti ciò che determina la scelta dell'investimento è la redditività degli immobili che dipende da molteplici fattori, fra cui anche, ma non solo, la localizzazione in una provincia o in un'altra. Se si considera ciò, l'area geografica potrebbe essere pluriprovinciale o nazionale[3].

In ogni caso, ai fini della presente operazione, la definizione del mercato rilevante può essere lasciata aperta, in considerazione del fatto che, sulla base delle informazioni fornite dalle parti, la quota di mercato dell'acquirente è inferiore al 5% e quella del ramo di azienda oggetto di acquisizione non risulta significativa in quanto inferiore all'1%.

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, l'operazione in esame non appare suscettibile di produrre effetti di rilievo sulla concorrenza nel mercato rilevante.

RITENUTO, pertanto, che l'operazione in esame non determina, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, della legge n. 287/90, la costituzione o il rafforzamento di una posizione dominante nel mercato interessato, tale da eliminare o ridurre in modo sostanziale e durevole la concorrenza;

DELIBERA

di non avviare l'istruttoria di cui all'articolo 16, comma 4, della legge n. 287/90.

Le conclusioni di cui sopra saranno comunicate, ai sensi dell'articolo 16, comma 4, della legge n. 287/90, alle imprese interessate e al Ministro dello Sviluppo Economico e delle Infrastrutture e dei Trasporti.

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

IL SEGRETARIO GENERALE
*RobertoChieppa*

IL PRESIDENTE
*Giovanni Pitruzzella*

[3] *[Provv. 18812 del 21 agosto 2008, C9575 – DeA Capital/FARE Holding, in Boll. n. 32/08.]*