

## **C7073 - DEGI DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENFONDS/BODIO PROPERTIES**

Provvedimento n. 14426

L'AUTORITÀ GARANTE DELLA CONCORRENZA E DEL MERCATO

NELLA SUA ADUNANZA del 22 giugno 2005;

SENTITO il Relatore Giorgio Guazzaloca;

VISTA la legge 10 ottobre 1990, n. 287;

VISTA la legge 24 novembre 1981, n. 689;

VISTO in particolare l'articolo 19, comma 2, della legge n. 287/90, ai sensi del quale, nel caso in cui le imprese non abbiano ottemperato agli obblighi di comunicazione preventiva di cui al comma 1 dell'articolo 16 della medesima legge, l'Autorità può infliggere alle imprese stesse sanzioni amministrative pecuniarie fino all'1% del fatturato dell'anno precedente a quello in cui è effettuata la contestazione;

VISTO l'atto pervenuto dalla società DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH (di seguito anche DEGI), pervenuto in data 27 maggio 2005;

CONSIDERATO quanto segue:

### **I. LE PARTI**

DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH è una società a responsabilità limitata di diritto tedesco, con sede legale a Francoforte e sede secondaria a Milano, la cui attività consiste principalmente nella gestione di fondi di investimento immobiliare. La gestione di detti fondi viene svolta da DEGI in nome proprio ma per conto del fondo mediante l'acquisizione di immobili, di diritti reali, oppure di società immobiliari ubicati in Germania e all'estero.

La sede secondaria della società può svolgere anche attività di compravendita, locazione e amministrazione di immobili siti in Italia, nonché partecipazioni in società immobiliari italiane, potendo anche assumere incarichi di *facility* e *property management* per gli immobili acquisiti dalle società immobiliari partecipate.

DEGI è controllata, con una quota del 94% del capitale sociale, dalla Dresdner Bank AG, a sua volta interamente controllata da Allianz AG.

Il fatturato consolidato realizzato a livello mondiale dal Gruppo Allianz è stato pari, nel 2003, ovvero quando si è perfezionata l'operazione, a circa 94 miliardi di euro, di cui circa 14 miliardi di euro realizzati in Italia.

Bodio Properties S.r.l. è una società costituita nel giugno 2000, attiva nel settore immobiliare e, in particolare, nella gestione del complesso immobiliare Bodio Center, di cui ha effettuato la ristrutturazione e la parziale costruzione. Il capitale sociale di Bodio era detenuto, per il 99% dalla Viale Bodio Sarl e per l'1% dalla Viale Bodio Investments Sarl, due società di diritto lussemburghese, a loro volta controllate indirettamente da Doughty Hanson&Co. Real estate Limited.

Il fatturato realizzato da Bodio Properties S.r.l., nel 2003, è stato pari a 91.304 euro.

### **II. DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE**

L'operazione comunicata, perfezionata in data 29 settembre 2003, è consistita nell'acquisizione da parte di DEGI dell'intero capitale sociale di Bodio, una società proprietaria di un complesso immobiliare denominato "Bodio Center" destinato a centro affari/direzionale con uffici e servizi ancillari di ristorazione ubicato a Milano.

### **III. QUALIFICAZIONE DELL'OPERAZIONE**

L'operazione comunicata, in quanto ha comportato l'acquisizione del controllo di un'impresa, costituiva una concentrazione ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera b), della legge n. 287/90.

Essa rientrava nell'ambito di applicazione della legge n. 287/90, non ricorrendo le condizioni di cui all'articolo 1 del Regolamento CEE n. 4064/89, così come modificato dal Regolamento CE n. 1310/97, ed era soggetta all'obbligo di comunicazione preventiva disposto dall'articolo 16, comma 1, della medesima legge in quanto il fatturato realizzato a livello nazionale dall'insieme delle imprese interessate, nell'ultimo esercizio chiuso anteriormente alla realizzazione della predetta operazione di concentrazione, è risultato superiore alla soglia di cui all'articolo 16, della legge n. 287/90, prevista al momento della realizzazione dell'operazione stessa.

CONSIDERATO, pertanto, che l'operazione in oggetto, in quanto comportava l'acquisizione del controllo di un'impresa, costituiva una concentrazione ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera b), della legge n. 287/90;

CONSIDERATO che il fatturato realizzato in Italia dalle imprese interessate, per il periodo al quale l'operazione si riferisce, era stato superiore alla soglia minima prevista all'articolo 16, comma 1, della legge n. 287/90 e che, pertanto, l'operazione sopra individuata era soggetta all'obbligo di comunicazione preventiva previsto dallo stesso articolo;

CONSIDERATO che l'operazione suddetta, realizzatasi in data 29 settembre 2003, non è stata comunicata preventivamente, in violazione del citato articolo 16, comma 1, della legge n. 287/90;

DELIBERA

- a) di contestare alla società DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH la violazione dell'obbligo di comunicazione preventiva, disposto dall'articolo 16, comma 1, della legge n. 287/90, in relazione all'operazione di concentrazione riguardante l'acquisizione della società Bodio Properties S.r.l.;
- b) l'avvio del procedimento, per l'eventuale irrogazione della sanzione pecuniaria di cui all'articolo 19, comma 2, della legge n. 287/90, nei confronti della società DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, per l'inottemperanza all'obbligo di comunicazione preventiva dell'operazione di cui alla precedente lettera a);
- c) che il responsabile del procedimento è la dott.ssa Ester Arisi;
- d) che può essere presa visione degli atti del procedimento presso la Direzione "E" della Direzione Generale Istruttoria dai legali rappresentanti della società DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, ovvero da persone da essi delegate;
- e) che, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della legge n. 689/81, entro il termine di trenta giorni dalla notificazione della presente contestazione, gli interessati possono far pervenire all'Autorità scritti difensivi e documenti e possono chiedere di essere sentiti;
- f) che il procedimento deve concludersi entro novanta giorni dalla data di notificazione del presente provvedimento.

Il presente provvedimento verrà notificato ai soggetti interessati e successivamente pubblicato ai sensi di legge.

p. IL SEGRETARIO GENERALE  
*Alberto Nahmijas*

IL PRESIDENTE  
*Antonio Catricalà*

Visto: IL CAPO DI GABINETTO  
*Luigi Fiorentino*