

# SENATO DELLA REPUBBLICA

— XI LEGISLATURA —

N. 1653

## DISEGNO DI LEGGE

**d'iniziativa dei deputati ROSINI e PIRO**

*(V. Stampato Camera n. 1638)*

*approvato dalla VI Commissione permanente (Finanze) della Camera dei  
deputati il 10 novembre 1993*

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza  
il 17 novembre 1993*

---

**Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento  
immobiliare chiusi**

---

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## CAPO I

**SOCIETÀ DI GESTIONE  
DI FONDI COMUNI  
DI INVESTIMENTO  
IMMOBILIARE CHIUSI**

## Art. 1.

*(Autorizzazione all'istituzione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi)*

1. Il Ministro del tesoro, sentita la Banca d'Italia, autorizza le società per azioni aventi per oggetto esclusivo la gestione di fondi comuni di investimento collettivo in immobili o partecipazioni in società immobiliari, e in possesso dei requisiti di cui al comma 3, ad istituire uno o più fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, con le modalità indicate al capo II della presente legge. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi 3, 4 e 11, della legge 23 marzo 1983, n. 77, e successive modificazioni.

2. Il Ministro del tesoro comunica alla Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB) l'avvenuta autorizzazione.

3. L'autorizzazione non può essere concessa nei casi indicati all'articolo 1, comma 5, lettere *b)*, *c)*, *d)*, *e)* ed *f)*, della citata legge n. 77 del 1983, ed inoltre se la società ha un capitale sociale versato inferiore a lire 10 miliardi, ovvero al diverso ammontare determinato ai sensi dell'articolo 4, comma 3, della presente legge, incrementati di un ulteriore ammontare di mezzi patrimoniali pari alla quota obbligatoria di partecipazione della società a ciascuno dei fondi gestiti.

4. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi 6 e 7, della citata legge n. 77 del 1983, nonché le disposizioni

di cui all'articolo 4, commi 1 e 2, e all'articolo 9, comma 12, della legge 2 gennaio 1991, n. 1, e successive modificazioni. Il difetto del requisito di onorabilità di cui all'articolo 1, comma 5, lettera f), della citata legge n. 77 del 1983 comporta, in caso di società già autorizzate, la sospensione dell'esercizio del diritto di voto con gli effetti di cui all'articolo 5 del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216, e successive modificazioni, nonché all'articolo 9 della legge 4 giugno 1985, n. 281, e successive modificazioni.

5. Le sostituzioni comportanti modifica della identità dei soggetti di cui all'articolo 1, comma 5, lettere c), d) ed e), della citata legge n. 77 del 1983 devono essere comunicate dalla società di gestione non oltre quindici giorni alla Banca d'Italia che, nel caso di accertata non conformità alle prescrizioni, fissa un termine per la regolarizzazione e, in difetto, ne fa immediata relazione al Ministro del tesoro, che provvede ai sensi dell'articolo 2.

6. Qualora il capitale sociale o il patrimonio della società scendano al di sotto del limite previsto al comma 3, si applica la procedura di cui al comma 5.

#### Art. 2.

*(Decadenza dalla gestione del fondo,  
amministrazione straordinaria  
e liquidazione della società).*

1. Il Ministro del tesoro, su proposta della Banca d'Italia, pronuncia la decadenza della società dalla gestione del fondo quando la Banca d'Italia, previa contestazione degli addebiti, abbia accertato gravi irregolarità nella gestione della medesima o gravi perdite patrimoniali della società o dei fondi da essa gestiti. La decadenza deve essere sempre pronunciata in caso di insolvenza della società, giudizialmente accertata.

2. In caso di gravi violazioni delle disposizioni o delle regole di comportamento prescritte ai sensi dell'articolo 4, comma 5, la proposta di cui al comma 1 può essere avanzata dalla CONSOB.

3. Contestualmente alla decadenza, il Ministro del tesoro, se non autorizza la prosecuzione della gestione del fondo a cura di altra società, nomina un commissario per la liquidazione del fondo secondo le direttive emanate dalla Banca d'Italia. Si applicano, in quanto compatibili, gli articoli 2452, 2453 e 2455 del codice civile.

4. Il Ministro del tesoro determina con proprio decreto, da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*, i termini entro i quali, qualora venga autorizzata, ai sensi del comma 3, la prosecuzione della gestione del fondo a cura di altra società, questa deve adeguarsi ai requisiti di capitale e patrimoniali di cui all'articolo 1, comma 3.

5. La società di gestione è soggetta alla disciplina dell'amministrazione straordinaria e della liquidazione coatta amministrativa con esclusione del fallimento, ai sensi delle disposizioni di cui alle sezioni I e III del capo I del titolo IV del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

6. Ai commissari nominati ai sensi del presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 3, comma 6, della citata legge n. 77 del 1983, e successive modificazioni, nonché all'articolo 10, commi 1, 2 e 3, della presente legge.

### Art. 3.

#### (Vigilanza)

1. Le società autorizzate alla gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi sono iscritte in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia.

2. La Banca d'Italia esercita la vigilanza sulle società iscritte all'albo di cui al comma 1 e sulla gestione dei fondi, ai sensi degli articoli 7, commi da 1 a 5, 52, 53, comma 3, lettere *b)* e *c)*, e 54 del citato decreto legislativo n. 385 del 1993. Fermo restando quanto previsto all'articolo 13, comma 8, la Banca d'Italia determina in via generale le modalità di investimento del patrimonio delle società di gestione.

3. Oltre a quanto previsto all'articolo 1, comma 4, le società di cui al comma 1 del presente articolo sono soggette, anche per

l'attività dei fondi gestiti, alla disciplina di cui agli articoli 3, primo comma, lettere b), c) e g), e 4 del citato decreto-legge n. 95 del 1974, convertito dalla citata legge n. 216 del 1974, e successive modificazioni, ancorchè non abbiano emesso titoli quotati in borsa. Si applica la disciplina di cui all'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 31 marzo 1975, n. 138.

4. Nell'esercizio della vigilanza la Banca d'Italia approva il regolamento del fondo e le sue modificazioni, valutandone anche la completezza e compatibilità con i criteri generali determinati ai sensi dell'articolo 4.

5. L'istanza di approvazione del regolamento si intende accolta se il provvedimento di diniego della Banca d'Italia non è adottato entro il termine di quattro mesi dalla presentazione della domanda.

6. La Banca d'Italia e la CONSOB non possono eccepire reciprocamente il segreto d'ufficio.

#### Art. 4.

##### *(Regolamentazione)*

1. La Banca d'Italia determina in via generale, con propri regolamenti, i limiti entro i quali i fondi possono investire le proprie attività in azioni o quote di capitale emesse da società o enti tra i quali intercorre un rapporto di controllo o di collegamento; i limiti degli investimenti in valori di pronta liquidabilità; le modalità e i criteri in base ai quali la società di gestione può riportare l'investimento entro i predetti limiti nonchè entro i limiti previsti all'articolo 14 anche mediante dismissione dei titoli in eccedenza.

2. Qualora le quote di partecipazione al fondo siano destinate esclusivamente ad investitori istituzionali, la società di gestione fissa nel regolamento del fondo stesso i limiti di cui al comma 1, anche in deroga alle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia, ferma restando l'approvazione di cui all'articolo 3, comma 4.

3. La Banca d'Italia determina in via generale, con propri regolamenti, l'ammontare minimo del patrimonio di ciascun

fondo, purchè non inferiore a quello indicato all'articolo 12, comma 2, lettera *d*). Può, inoltre, determinare un ammontare minimo del capitale sociale versato diverso da quello di cui all'articolo 1, comma 3, purchè non inferiore a quello ivi stabilito.

4. La Banca d'Italia, sentita la CONSOB, determina in via generale, con propri regolamenti, lo schema-tipo del bilancio e del conto dei profitti e delle perdite delle società di gestione, lo schema-tipo del rendiconto e dei prospetti dei fondi e i criteri di valutazione delle attività che li compongono, nonchè i metodi di calcolo del valore unitario delle quote. I prospetti devono in ogni caso contenere analitiche informazioni rispetto a tutti gli elementi rilevanti ai fini della valutazione e, in particolare, precisi riferimenti in ordine all'ubicazione, alle prescrizioni urbanistiche, alla volumetria, all'epoca di costruzione, alla destinazione e al reddito degli immobili.

5. La CONSOB determina in via generale, con propri regolamenti, le regole di comportamento cui devono uniformarsi le società di gestione, compresa l'individuazione delle situazioni di cui all'articolo 7, comma 4, lettera *d*), nonchè i modelli dei protocolli di autonomia ai fini dell'applicazione dell'articolo 1, comma 4.

6. Il Ministro del tesoro, con proprio decreto, determina i criteri di individuazione dei soggetti qualificabili, ai fini della presente legge, come investitori istituzionali.

7. I regolamenti e i decreti di cui al presente articolo sono adottati, in sede di prima applicazione, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. I decreti, i regolamenti e le successive modifiche sono pubblicati nella *Gazzetta Ufficiale*.

#### Art. 5.

*(Scritture contabili,  
revisione contabile e controllo)*

1. In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese dal codice civile, e con le stesse

modalità, la società di gestione deve redigere:

a) il libro giornale del fondo, nel quale devono essere annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione e le operazioni relative alla gestione;

b) entro quattro mesi dalla fine di ogni anno, il rendiconto della gestione del fondo;

c) entro sessanta giorni dalla fine di ogni semestre, la relazione semestrale contenente il prospetto della composizione degli investimenti e del valore del fondo, nonché del valore unitario delle quote.

2. I documenti di cui alle lettere b) e c) del comma 1 sono depositati e affissi nella sede della società di gestione, per almeno trenta giorni a decorrere da quello successivo alla data della redazione. Qualora le quote di partecipazione al fondo siano state oggetto di offerta al pubblico, l'ultimo rendiconto e l'ultima relazione semestrale devono inoltre essere tenuti a disposizione del pubblico presso la medesima sede, nonché presso le sedi della banca depositaria e delle sue succursali indicate nel regolamento del fondo.

3. I partecipanti al fondo hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla società di gestione, anche a domicilio, copia dell'ultimo rendiconto e dell'ultima relazione semestrale.

4. Il rendiconto, la relazione e i prospetti di cui al comma 1 sono compresi fra le comunicazioni sociali agli effetti dell'articolo 2621, n. 1), del codice civile.

5. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6 della citata legge n. 77 del 1983, e successive modificazioni. La revisione contabile può essere effettuata da un organo collegiale di tre revisori contabili iscritti al registro di cui al decreto legislativo 27 gennaio 1992, n. 88, ovvero da una società di revisione iscritta al medesimo registro.

## Art. 6.

*(Elenco dei periti)*

1. È istituito presso il Ministero del tesoro l'elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso.

2. Possono essere iscritti all'elenco di cui al comma 1, su richiesta presentata secondo le modalità stabilite dal decreto di cui al comma 5, coloro che siano iscritti da almeno cinque anni agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei dottori agronomi, dei geometri e dei periti agrari.

3. Non possono essere iscritti all'elenco coloro che:

a) si trovano in stato di interdizione temporanea e di sospensione dagli uffici direttivi delle persone giuridiche e delle imprese;

b) sono stati sottoposti a misure di prevenzione ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, e successive modificazioni, e della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni, salvi gli effetti della riabilitazione;

c) hanno riportato condanna alla reclusione, anche se con pena condizionalmente sospesa, salvi gli effetti della riabilitazione:

1) per uno dei delitti previsti dalle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni;

2) per uno dei delitti previsti dal titolo II del libro quinto del codice civile;

3) per un delitto non colposo, per non meno di un anno;

4) per un delitto contro la pubblica amministrazione, o contro l'economia pubblica, per non meno di sei mesi.

4. Il Ministro del tesoro provvede entro la fine del primo trimestre di ciascun anno solare a pubblicare l'elenco aggiornato alla data del 31 dicembre dell'anno precedente.

5. Il Ministro del tesoro stabilisce con proprio decreto le modalità di presentazione della domanda di iscrizione, le modalità di iscrizione all'elenco e le modalità di cancellazione dallo stesso.

6. Il Ministro del tesoro vigila sull'attività degli iscritti all'elenco. Il Ministro del



tesoro, quando accerta fatti che compromettono gravemente l'idoneità e il corretto svolgimento delle funzioni demandate ai periti, ovvero quando accerta l'insussistenza o il venir meno dei requisiti per l'iscrizione all'elenco, può disporre, sentito l'interessato, la cancellazione dall'elenco con provvedimento motivato e notificato all'interessato medesimo.

7. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro del tesoro procede alla formazione dell'elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, che è pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*.

#### Art. 7.

##### *(Nomina e revoca del collegio dei periti)*

1. La società di gestione si avvale, per ciascuno dei fondi da essa gestiti, di un collegio di tre periti designati, fra gli iscritti all'elenco di cui all'articolo 6, su richiesta del consiglio di amministrazione della società stessa, dal presidente del tribunale competente per territorio. Il collegio è presieduto dal componente più anziano per iscrizione all'elenco di cui all'articolo 6, ovvero, in caso di pari anzianità di iscrizione, dal più anziano per età.

2. L'incarico è conferito dalla società di gestione per la durata di un triennio e può essere rinnovato per una sola volta, su conforme parere del presidente del tribunale.

3. Se nel periodo di durata dell'incarico cessano dalle funzioni, per qualsiasi motivo, uno o più periti, il consiglio di amministrazione deve informare il Ministro del tesoro, la Banca d'Italia e la CONSOB e deve immediatamente richiedere la nuova designazione da parte del presidente del tribunale.

4. L'incarico di componente del collegio dei periti non può essere conferito a soggetti che:

a) siano amministratori o sindaci della società che conferisce l'incarico o di altre società o enti che la controllino, o che da essa siano controllati, ovvero lo siano stati

nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;

b) siano legati alla società che conferisce l'incarico o ad altre società o enti che la controllino, o che da essa siano controllati, da rapporto di lavoro subordinato, ovvero lo siano stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;

c) siano parenti o affini entro il quarto grado degli amministratori, dei sindaci o dei direttori generali della società che conferisce l'incarico o di altre società o enti che la controllino, o che da essa siano controllati;

d) si trovino in una situazione che, ai sensi del regolamento di cui all'articolo 4, comma 5, ne comprometta l'indipendenza nei confronti della società che conferisce l'incarico.

5. L'incarico può essere conferito a condizione che dopo la designazione di cui al comma 1 i soggetti designati rendano al presidente del tribunale una dichiarazione giurata attestante la non sussistenza delle situazioni di impedimento di cui al comma 4. Nel caso di sopravvenienza di una di tali situazioni nel corso dell'incarico, l'interessato è tenuto a darne immediata comunicazione alla società di gestione, che provvede entro tre giorni dalla comunicazione stessa alla revoca dell'incarico, dandone contestuale comunicazione al Ministro del tesoro, alla Banca d'Italia, alla CONSOB e al presidente del tribunale. Nel caso di accertata violazione delle disposizioni di cui al comma 4, la Banca d'Italia fissa alla società un termine per la regolarizzazione. In difetto si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 5.

#### Art. 8.

##### *(Compiti del collegio dei periti)*

1. Il consiglio di amministrazione della società deve richiedere al collegio dei periti un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende vendere nella gestione del fondo. Il giudizio di congruità dovrà essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti e la

loro rispondenza a quelli previsti dal regolamento del fondo.

2. L'organo o la società di revisione di cui all'articolo 5, comma 5, verifica il rispetto di quanto previsto al comma 1.

3. Il collegio dei periti provvede, non oltre il trentesimo giorno precedente la scadenza di cui all'articolo 9, comma 1, a presentare al consiglio di amministrazione della società di gestione una relazione di stima del valore dei beni immobili e delle partecipazioni di cui all'articolo 14, comma 1, lettera *b*).

4. Il collegio dei periti, nella relazione di cui al comma 3, deve indicare la consistenza, la destinazione urbanistica, l'uso e la redditività dei beni immobili facenti parte del patrimonio del fondo nonché di quelli posseduti dalle società di cui all'articolo 14, comma 1, lettera *b*). Nell'indicazione della redditività il collegio deve tenere conto di eventuali elementi straordinari che la determinano, dei soggetti che conducono le unità immobiliari, delle eventuali garanzie per i redditi immobiliari, del loro tipo e della loro durata, nonché dei soggetti che le hanno rilasciate. Per gli immobili non produttivi di reddito, il collegio deve indicare la redditività ordinariamente desumibile da quella di immobili similari per caratteristiche e destinazione.

5. Il collegio dei periti invia la relazione di cui al comma 3 alla Banca d'Italia e alla CONSOB contestualmente alla presentazione della stessa al consiglio di amministrazione della società di gestione. Il perito che non condivida le conclusioni del collegio ha diritto di far annotare le proprie osservazioni nella relazione di stima.

6. Il consiglio di amministrazione della società di gestione, qualora intenda discostarsi dalle stime contenute nella relazione del collegio, ne comunica le ragioni alla Banca d'Italia e al collegio stesso.

#### Art. 9.

##### *(Valutazione del patrimonio del fondo)*

1. Il consiglio di amministrazione della società di gestione provvede alla valutazio-

ne del patrimonio del fondo ogni sei mesi. La valutazione semestrale deve essere effettuata entro il termine di sessanta giorni dalla fine di ogni semestre.

2. La valutazione è effettuata in base ai valori correnti.

3. Il consiglio di amministrazione della società di gestione deve redigere, dopo ogni valutazione, un prospetto del patrimonio del fondo da cui risulti il valore netto del fondo compilato secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 4, comma 4.

4. Il prospetto di cui al comma 3 deve essere inviato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, alla Banca d'Italia; deve essere pubblicato con le eventuali modificazioni ed integrazioni disposte dalla Banca d'Italia stessa su almeno un quotidiano a diffusione nazionale; deve, inoltre, essere depositato e affisso per almeno trenta giorni a decorrere da quello successivo alla data di redazione definitiva nelle sedi, nelle filiali, nelle succursali e nelle agenzie della società di gestione.

#### Art. 10.

##### (Sanzioni)

1. Gli amministratori, i sindaci, i revisori, i periti e i direttori generali delle società di gestione che non ottemperano alle richieste o non si uniformano alle prescrizioni della Banca d'Italia o della CONSOB, o che ne ostacolano l'esercizio delle funzioni, ovvero che violano le disposizioni di cui all'articolo 4 del citato decreto-legge n. 95 del 1974, convertito dalla citata legge n. 216 del 1974, e successive modificazioni, sono puniti con l'arresto fino a tre mesi e con l'ammenda da lire 2 milioni a lire 40 milioni.

2. Salvo che il fatto costituisca più grave reato, gli amministratori, i sindaci, i revisori, i periti e i direttori generali delle società di gestione che forniscono alla Banca d'Italia o alla CONSOB informazioni false sono puniti con l'arresto da sei mesi a tre anni.

3. Sono puniti con l'arresto sino ad un anno e con l'ammenda da lire 3 milioni a

lire 50 milioni gli amministratori delle società di gestione che violano le disposizioni di cui all'articolo 13, comma 8, nonché le disposizioni di cui all'articolo 14, commi 1, 2, 3 e 4.

4. È punito con la reclusione da sei mesi a quattro anni e con la multa da lire 10 milioni a lire 200 milioni chiunque svolge, senza autorizzazione del Ministro del tesoro, l'attività di cui all'articolo 1. Alla condanna segue l'interdizione dai pubblici uffici e l'incapacità ad esercitare uffici direttivi presso qualsiasi banca o società di gestione di fondi comuni per un periodo di tempo non inferiore ad un anno e non superiore a cinque anni. La condanna comporta altresì in ogni caso la confisca delle cose mobili ed immobili di proprietà del soggetto che ha commesso il reato, che sono servite o sono state destinate a commettere il reato.

5. Nel caso di cui al comma 4, alla società di gestione, agli amministratori, ai sindaci, ai revisori e ai direttori generali si applica altresì, con decreto motivato del Ministro del tesoro, la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da un quarto all'intero valore dell'operazione effettuata. Si osservano le disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni.

6. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 10, comma 7, della citata legge n. 77 del 1983, e successive modificazioni.

7. Alla società di gestione, nonché agli amministratori e ai direttori generali che violano le regole di comportamento di cui all'articolo 4, comma 5, si applica, con decreto motivato del Ministro del tesoro, la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da un quarto all'intero valore dell'operazione effettuata. Si osservano le disposizioni di cui alla citata legge n. 689 del 1981, e successive modificazioni, nonché le disposizioni di cui all'articolo 9, comma 17, della citata legge n. 1 del 1991.

8. Gli amministratori della società di gestione che violano il divieto di cui all'articolo 14, commi 6 e 7, sono puniti con l'arresto fino ad un anno e con l'ammenda da lire 3 milioni a lire 50 milioni.

9. I periti che omettono di comunicare la sopravvenienza di una delle situazioni di impedimento previste all'articolo 7, comma 4, sono puniti con la reclusione fino a due anni. In caso di condanna, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6, comma 6.

#### Art. 11.

*(Obblighi della società di gestione)*

1. La società di gestione assume verso i partecipanti al fondo gli obblighi e le responsabilità del mandatario.

2. Nel giudizio di risarcimento dei danni derivanti dallo svolgimento delle attività di cui all'articolo 1, comma 1, spetta alla società di gestione l'onere della prova di avere agito con la diligenza del mandatario.

### CAPO II

#### FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSI

#### Art. 12.

*(Istituzione del fondo)*

1. Il fondo è istituito con delibera dell'assemblea ordinaria della società di gestione, la quale contestualmente approva il regolamento del fondo stesso.

2. Il regolamento stabilisce, oltre a quanto previsto all'articolo 2, comma 2, lettere b), d), f), g), h) e n), della citata legge n. 77 del 1983, e successive modificazioni:

a) le modalità di partecipazione al fondo, ed in particolare se le quote siano sottoscrivibili esclusivamente da soggetti che rientrano tra gli investitori istituzionali individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 6; le caratteristiche dei certificati di partecipazione; i termini e le modalità dell'emissione e dell'estinzione dei certificati, nonché le modalità di liquidazione del fondo;

b) i criteri per la scelta degli investimenti, osservato il principio della ripartizione dei rischi;

c) le caratteristiche e le destinazioni dei beni immobili in cui potrà essere investito il patrimonio del fondo;

d) l'ammontare del fondo, che non può essere inferiore a lire 100 miliardi ovvero al maggiore ammontare determinato ai sensi dell'articolo 4, comma 3;

e) la banca depositaria di cui all'articolo 14, comma 4, e le condizioni per la sua sostituzione;

f) il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione al fondo, che, nei casi di cui al comma 3 del presente articolo, non può essere superiore ad un anno a decorrere dalla determinazione della CONSOB assunta ai sensi dell'articolo 18 del citato decreto-legge n. 95 del 1974, convertito dalla citata legge n. 216 del 1974, e successive modificazioni;

g) la durata del periodo di richiamo degli impegni, che decorre dalla data della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni, ed entro il quale devono essere effettuati i versamenti relativi alle quote sottoscritte;

h) i casi nei quali, nell'ipotesi di cui all'articolo 13, comma 2, alla chiusura delle sottoscrizioni la società di gestione può chiedere l'autorizzazione al ridimensionamento del fondo, e quelli nei quali può decidere di non ridimensionare il fondo: per il caso in cui l'autorizzazione al ridimensionamento venga concessa, il regolamento indica le modalità con cui i sottoscrittori possono esercitare il diritto di recesso esclusivamente in occasione del predetto ridimensionamento;

i) le modalità di riparto in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta delle quote;

l) l'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione, che non può essere comunque inferiore a lire 3 milioni, o al maggior importo determinato con decreto del Ministro del tesoro;

m) la denominazione e la durata del fondo, non inferiore a dieci anni e non superiore a trent'anni, nonchè la facoltà della società di gestione di richiedere, al termine della durata, un periodo di grazia, ai sensi dell'articolo 13, comma 5;

n) le modalità ed il termine massimo della procedura di rimborso, nonché l'eventuale possibilità di rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;

o) i criteri per la determinazione dei proventi e del risultato netto della gestione del fondo, che in ogni caso dovranno essere calcolati al netto degli oneri fiscali, delle commissioni, delle provvigioni e delle spese addebitate dalla società di gestione;

p) le modalità di ripartizione, tra i partecipanti e la società di gestione, dei proventi e del risultato netto della gestione del fondo derivanti dallo smobilizzo degli investimenti; alla società di gestione potrà essere attribuito un compenso fino ad un massimo del 20 per cento del risultato eccedente quello calcolato utilizzando un tasso di rendimento prefissato dal regolamento del fondo e individuato come risultato minimo obiettivo; nella percentuale di cui alla presente lettera non devono essere compresi i proventi attribuiti alla società di gestione relativi alla propria partecipazione al fondo;

q) i criteri per la definizione del giudizio di congruità di cui all'articolo 8, comma 1;

r) gli ulteriori elementi richiesti dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 3, comma 4;

s) la possibilità per la società di gestione di procedere, nell'interesse dei sottoscrittori, trascorsi cinque anni dal completamento dei versamenti, al rimborso parziale delle quote a fronte di disinvestimenti.

3. Qualora le quote di partecipazione al fondo siano state oggetto di offerta al pubblico, si applicano gli articoli 18, 18-bis, 18-ter, 18-quater e 18-quinquies del citato decreto-legge n. 95 del 1974, convertito dalla citata legge n. 216 del 1974, e successive modificazioni.

4. L'attività di sottoscrizione svolta da banche presso le proprie dipendenze si considera come svolta presso la sede legale o amministrativa principale.

5. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 2-bis, secondo le modalità e nei limiti definiti dalla Banca d'Italia, e all'arti-



colo 2-ter della citata legge n. 77 del 1983, introdotti dall'articolo 3 del decreto legislativo 25 gennaio 1992, n. 83.

6. Ciascun fondo costituisce patrimonio distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione e da quelli dei partecipanti, nonché da quello di ogni altro fondo gestito dalla medesima società di gestione. Sul fondo non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione. Le azioni dei creditori dei singoli partecipanti sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi.

#### Art. 13.

##### *(Partecipazione al fondo)*

1. L'emissione delle quote di partecipazione al fondo è soggetta alla disciplina di cui all'articolo 3, commi 3 e 5, della citata legge n. 77 del 1983. Il patrimonio del fondo deve essere raccolto mediante un'unica emissione di quote, di eguale valore unitario, che devono essere sottoscritte entro il termine massimo di cui all'articolo 12, comma 2, lettera f).

2. Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, di cui all'articolo 12, comma 2, lettera f), se il fondo è stato sottoscritto per un ammontare non inferiore al 60 per cento di quello previsto ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettera d), la società di gestione, previa autorizzazione da richiedere al Ministro del tesoro, che provvede entro trenta giorni sentita la Banca d'Italia, può ridimensionare il fondo, conformemente a quanto stabilito nel regolamento del fondo stesso a norma dell'articolo 12, comma 2, lettera h).

3. La società di gestione, entro quindici giorni, deve comunicare ai sottoscrittori l'autorizzazione ottenuta ai sensi del comma 2; analoga comunicazione deve essere fornita nel caso in cui la società decida, in base al regolamento del fondo, di non procedere al ridimensionamento.

4. Qualora le quote di partecipazione al fondo siano state oggetto di offerta al pubblico, il valore unitario delle quote deve essere pubblicato almeno due volte l'anno

su tre giornali a diffusione nazionale indicati nel regolamento del fondo.

5. Le quote di partecipazione al fondo devono essere rimborsate ai singoli partecipanti secondo le modalità indicate nel regolamento del fondo stesso, alla scadenza indicata ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettere *m)* e *n)*, al valore di liquidazione. La Banca d'Italia può consentire, su richiesta della società di gestione, un periodo di grazia non superiore a tre anni, al termine della durata del fondo, per l'effettuazione dello smobilizzo degli investimenti.

6. Qualora le quote di partecipazione al fondo siano state oggetto di offerta al pubblico, la società di gestione, entro sei mesi dalla chiusura dell'offerta, deve chiedere alla CONSOB l'ammissione dei relativi certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato, salvo nel caso in cui le quote siano sottoscrivibili esclusivamente da investitori istituzionali ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettera *a)*.

7. Il regolamento del fondo può prevedere, ove le quote siano ammesse alla negoziazione in un mercato regolamentato, che la durata del fondo sia prorogata ad una scadenza, da indicare nel regolamento stesso, successiva a quella massima di cui all'articolo 12, comma 2, lettera *m)*.

8. La società di gestione deve investire il proprio patrimonio in quote dei fondi dalla stessa gestiti, nella misura del 3 per cento dell'ammontare di ciascun fondo se le quote del fondo possono essere sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali, e nella misura del 5 per cento se le quote possono essere sottoscritte da chiunque.

#### Art. 14.

##### *(Gestione del fondo)*

1. Le società di gestione, con il patrimonio del fondo, possono svolgere esclusivamente le seguenti attività:

*a)* acquisto, vendita, gestione, nonché locazione con facoltà di acquisto di beni immobili o di diritti reali di godimento sugli stessi, con esclusione di qualsiasi attività diretta di costruzione;

b) assunzione di partecipazioni in società non quotate aventi per oggetto esclusivo quanto previsto alla lettera a);

c) investimento e gestione delle disponibilità liquide in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, nonché in altri valori mobiliari, di rapida e sicura liquidabilità, che rientrino in categorie ammesse dal Ministro del tesoro.

2. Nell'assunzione di partecipazioni nelle società di cui al comma 1, lettera b), non potrà essere complessivamente investito un ammontare superiore al 50 per cento del patrimonio netto di ciascuno dei fondi gestiti. Ciascuna partecipazione deve in ogni caso consentire alla società di gestione, anche per mezzo di patti parasociali, di esercitare sulla società partecipata il controllo ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, numero 1), del codice civile.

3. Il venir meno per qualsiasi motivo del controllo di cui al comma 2 obbliga la società, o in caso di controllo congiunto ciascuna delle società di gestione, ad alienare la partecipazione entro il termine di due anni.

4. La custodia delle partecipazioni di cui al comma 1, lettera b), e dei titoli e valori mobiliari di cui al comma 1, lettera c), deve essere affidata ad una banca depositaria. Si applicano le disposizioni dell'articolo 2-bis della citata legge n. 77 del 1983, e successive modificazioni.

5. Le società di gestione non possono investire in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, più di un terzo del patrimonio netto di ciascun fondo gestito.

6. Il patrimonio del fondo non può essere investito in attività direttamente o indirettamente cedute da un socio della società di gestione o da un altro fondo gestito dalla medesima società ovvero da altre società facenti parte del medesimo gruppo, o da soggetti che le abbiano acquistate dalle stesse società. A tal fine, a pena di nullità dei contratti di acquisto, in questi ultimi devono essere riportati, a cura del notaio rogante ove siano stipulati per atto pubblico, gli estremi identificativi dei soggetti da cui i cedenti hanno acquisito le attività

stesse. Agli effetti di cui al presente comma, per gruppo di appartenenza della società di gestione si intende quello definito dall'articolo 4, comma 3, della citata legge n. 1 del 1991.

7. Le società di gestione nella gestione di ciascun fondo possono assumere prestiti nel limite massimo del 25 per cento del patrimonio netto del fondo stesso, esclusivamente nella forma di finanziamenti ipotecari finalizzati all'acquisto di beni immobili o all'assunzione di partecipazioni nelle società di cui al comma 1, lettera *b*). Le società di gestione non possono concedere prestiti sotto alcuna forma.

8. Gli investimenti di cui al comma 1, lettera *c*), non possono essere inferiori al 10 per cento nè superiori al 20 per cento del patrimonio netto del fondo.

#### Art. 15.

##### *(Disposizioni tributarie)*

1. La società di gestione è soggetta all'imposta sul reddito delle persone giuridiche e all'imposta locale sui redditi per i fondi da essa istituiti ai sensi dell'articolo 1. Il reddito relativo alla gestione di ciascun fondo è determinato separatamente secondo le disposizioni applicabili alle società e agli enti di cui all'articolo 87, comma 1, lettere *a*) e *b*), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917; per la distribuzione dei proventi dei fondi non si applicano gli articoli 105, 106 e 107 del medesimo testo unico. Il patrimonio del fondo è escluso dall'applicazione dell'imposta sul patrimonio netto delle imprese.

2. Le plusvalenze patrimoniali iscritte per adeguare il valore del patrimonio del fondo alla valutazione effettuata ai sensi dell'articolo 9 concorrono a formare il reddito nell'esercizio e nella misura in cui sono realizzate o distribuite; le quote d'ammortamento dei beni strumentali non sono ammesse in deduzione per la parte riferibile al maggior valore iscritto.

3. Le imposte sui redditi sono computate separatamente per ciascun fondo e i versa-

menti di tali imposte sono effettuati per l'ammontare complessivamente dovuto per i redditi della società di gestione e dei fondi.

4. La società di gestione deve tenere per ciascun fondo una contabilità separata. A tal fine le scritture contabili di cui all'articolo 5, comma 1, lettere *a)* e *b)*, possono avere anche rilevanza fiscale a condizione che siano integrate con tutti gli elementi necessari per la determinazione del reddito d'impresa e che siano rispondenti alle prescrizioni dell'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni.

5. I proventi delle partecipazioni ai fondi assunte nell'esercizio di imprese commerciali concorrono, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche, a formare il reddito imponibile dei partecipanti e per essi spetta il credito d'imposta di cui all'articolo 14 del citato testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, e successive modificazioni; a tali fini la società di gestione rilascia, a richiesta degli interessati, attestazione dalla quale devono risultare i dati identificativi del percipiente e l'ammontare dei proventi distribuiti. Si applicano le disposizioni dell'articolo 44, comma 3, del medesimo testo unico. Per le partecipazioni non assunte nell'esercizio di imprese commerciali è fatta salva la facoltà di non avvalersi dell'esclusione dei predetti proventi dalla formazione del reddito.

6. La società di gestione è soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle attività dei fondi da essa istituiti ai sensi dell'articolo 1 della presente legge. L'imposta sul valore aggiunto è determinata e liquidata distintamente per ciascun fondo e i versamenti di cui agli articoli 27, 30 e 33 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, sono effettuati per l'ammontare complessivamente dovuto per le operazioni della società di gestione e dei fondi.

7. La società di gestione provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento

dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per gli immobili di ciascun fondo.

8. Per i fondi istituiti ai sensi dell'articolo 1 della presente legge si applica l'articolo 7 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, limitatamente agli atti relativi ai fondi comuni indicati nell'articolo 7 della tabella allegata al citato testo unico.

9. Con decreti del Ministro delle finanze, da emanare ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, saranno stabilite le modalità di applicazione delle norme contenute nel presente articolo.