

CAMERA DEI DEPUTATI ^{N. 2827}

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**TURCI, SITRA, GIANNA SERRA, MARIA ANTONIETTA
SARTORI, LETTIERI, MONELLO, DI PIETRO**

Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento
immobiliare chiusi

Presentata il 22 giugno 1993

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'approvazione della proposta di legge relativa alla istituzione dei fondi comuni di investimento mobiliare chiusi avvia a completamento l'insieme degli strumenti finanziari che sono stati da tempo individuati quali necessari per incentivare e tutelare il risparmio delle famiglie italiane.

Da tale insieme di strumenti è ancora assente il provvedimento che deve disciplinare la istituzione dei fondi immobiliari, che, per le sue caratteristiche e finalità, presenta valenze parzialmente diverse rispetto a quelli diretti alla disciplina dei fondi mobiliari.

Questi ultimi, infatti, facendo affluire risorse finanziarie verso un ampio ventaglio di settori produttivi, favoriscono lo

sviluppo dell'economia nazionale e rendono, pertanto, sostenibile il riconoscimento di trattamenti fiscali di favore.

Per i fondi di investimento immobiliare, che pure potranno incentivare il settore delle costruzioni, le potenziali ricadute di interesse generale sono certamente più attenuate e potrebbero, anzi, essere superate dalle conseguenze negative di possibili eccessi speculativi.

Pur riconoscendo, quindi, l'opportunità di regolamentare anche questa forma di orientamento del risparmio, riteniamo che l'aspetto di maggiore importanza sia rappresentato dalle garanzie che devono essere offerte ai risparmiatori, anche al fine

di scongiurare il ripetersi di episodi negativi che si sono verificati nel passato più o meno recente.

A questo fine, la proposta di legge che abbiamo formulato riprende, per quanto riguarda la società di gestione, la struttura ed i contenuti della proposta relativa ai fondi di investimento mobiliare chiusi, integrandola con la disciplina relativa agli aspetti tipici dei fondi immobiliari, nella cui formulazione abbiamo particolarmente valorizzato la tutela dei sottoscrittori delle quote dei fondi.

Oltre alle attività di vigilanza svolte dal Ministero del tesoro, dalla Banca d'Italia e dalla Commissione nazionale per la società e la borsa (CONSOB), tale tutela si appoggia sulla compresenza di tre soggetti: la società di gestione, la società fiduciaria indipendente alla quale deve essere intestato il patrimonio del fondo ed il collegio dei periti che deve valutare, in autonomia professionale, gli investimenti immobiliari del fondo e le transazioni che li riguardano.

Considerata, poi, la maggiore durata dell'investimento immobiliare rispetto a quella media propria dei fondi mobiliari aperti, abbiamo ritenuto di dover prevedere l'obbligo di sentire il parere degli stessi sottoscrittori sulle decisioni di maggior rilievo.

Tenuto, in particolare, conto del minor interesse collettivo degli investimenti effettuati dai fondi immobiliari ai soli fini del conseguimento del massimo profitto, e quindi anche della massima valorizzazione della rendita fondiaria, i benefici fiscali riconosciuti in via generale devono essere limitati, a nostro parere, alla sola difesa del potere di acquisto del risparmio investito, escludendo dal calcolo del reddito imponibile imputabile al fondo gli aumenti nominali.

Qualora, invece, i fondi immobiliari orientino meritoriamente i propri investimenti verso immobili destinati alle piccole imprese o con destinazione prevalentemente residenziale convenzionati con i comuni ovvero verso opere di pubblica utilità, l'interesse collettivo ne risulterà rafforzato, con la conseguenza che facilita-

zioni fiscali analoghe a quelle riconosciute ai fondi di investimento mobiliare, limitate alla parte del patrimonio investita in tali immobili, si renderanno, non solo opportune, ma convenienti, per richiamare verso gli stessi risorse che, in caso contrario, non potrebbero essere reperite.

L'edilizia residenziale, come confermato dalle esperienze estere, difficilmente potrà conseguire sensibili benefici dall'istituzione dei fondi immobiliari, in quanto le sue caratteristiche e le necessità che deve soddisfare mal si prestano alla valorizzazione degli intenti speculativi che sono alla base degli investimenti effettuati dai fondi.

Poiché tale settore, soprattutto in un periodo di drastica riduzione degli investimenti pubblici, necessita di strumenti che orientino verso di esso investimenti non speculativi, la istituzione dei fondi immobiliari è certamente l'occasione per valorizzare il ruolo che può essere svolto da quelle cooperative di abitazione che, grazie al largo consenso ottenuto per le iniziative promosse, abbiano accumulato un patrimonio sufficiente a fungere da volano per la realizzazione di nuovi programmi costruttivi.

Ai risparmiatori che si rivolgeranno verso i fondi immobiliari istituiti da tali cooperative potrà essere offerta — oltre a un rendimento che, pur se inferiore a quello conseguibile da investimenti più spiccatamente speculativi, assicuri comunque la conservazione del potere di acquisto del risparmio nel tempo — anche la possibilità di divenire assegnatari di abitazioni realizzate attraverso i programmi finanziati con le disponibilità del fondo immobiliare.

Per facilitare il conseguimento di un corretto equilibrio fra gli interessi e le esigenze dei risparmiatori finanziatori e quelli dei risparmiatori assegnatari di abitazioni realizzate, la proposta che presentiamo prevede una ulteriore attenzione degli oneri fiscali, con un sacrificio per lo Stato in ogni caso certamente contenuto di quanto lo stesso dovrebbe sostenere attraverso la erogazione di contributi diretti a sollevare i destina-

delle abitazioni dalle rendite finanziarie che pesano sui tradizionali canali di finanziamento dell'edilizia residenziale.

A differenza, poi, delle analoghe agevolazioni concesse ai fondi di investimento mobiliare, quelle proposte per i fondi di investimento immobiliare rappresentano, per lo Stato non una rinuncia definitiva, bensì solo il differimento dell'ampliamento della base contributiva, che si realizzerà non appena, giunto il fondo alla sua scadenza, i beni immobili realizzati verranno assoggettati senza ulteriori agevolazioni alle imposte che li riguardano.

Gli articoli 1, 2, 3, 4 e 5, relativi alla disciplina generale delle società di gestione, riprendono i contenuti delle analoghe disposizioni del provvedimento relativo ai fondi di investimento mobiliare chiusi, con i necessari adattamenti alle diverse finalità dei fondi immobiliari in quanto riteniamo che la unificazione della disciplina, per gli aspetti che non richiedono differenziazioni, possa favorire il più rapido avvio di questi ultimi.

Gli articoli 6 e 7 disciplinano la istituzione, presso il Ministero del tesoro, dell'elenco dei periti, fra i quali dovranno essere scelti i componenti del collegio che, presso ciascuna società di gestione, dovrà provvedere ad effettuare la relazione semestrale di stima degli investimenti immobiliari di ciascuno dei fondi istituiti.

La vigilanza sui periti assegnata al Ministero del tesoro ed alla Banca d'Italia e la disciplina della nomina del collegio dei periti sono dirette a valorizzare le funzioni di tutela degli investitori affidata a tale organo.

Gli articoli 8 e 9, relativi alle sanzioni ed agli obblighi delle società di gestione, riprendono, nuovamente, i contenuti delle analoghe disposizioni relative ai fondi mobiliari chiusi.

Gli articoli 10, 11 e 12 riguardano la istituzione del fondo, i contenuti del regolamento che ne disciplina il funzionamento, la partecipazione al fondo da parte dei sottoscrittori ed i criteri che la società di gestione deve osservare nella gestione del fondo.

Sempre ai fini della funzionalità dei fondi, è previsto che l'ammontare di cia-

scuno di essi non possa essere inferiore a 50 miliardi, che nessun sottoscrittore possa possedere una partecipazione superiore al 10 per cento del patrimonio iniziale del fondo e che l'investimento in ciascuno degli immobili non assorba più del 25 per cento del patrimonio complessivo.

L'articolo 13 disciplina le modalità che la società di gestione deve osservare nella valutazione del patrimonio del fondo, in stretto collegamento con il collegio dei periti.

L'articolo 14 definisce le competenze riconosciute all'assemblea dei sottoscrittori.

L'articolo 15 stabilisce che i beni immobili acquisiti dal fondo dovranno essere intestati ad una società fiduciaria che non abbia alcun collegamento con la società di gestione.

L'articolo 16, ripetendo in parte lo schema adottato dall'analoga disposizione del provvedimento relativo ai fondi mobiliari chiusi, disciplina le agevolazioni riconosciute ai fondi immobiliari, limitate alla esclusione dal reddito imponibile delle plusvalenze accertate o realizzate nei limiti dell'incremento dell'indice ISTAT del costo della vita.

Per la sola parte del patrimonio investita in immobili destinati alle piccole imprese aventi sede in Italia o in immobili con destinazione prevalentemente residenziale convenzionati con i comuni ovvero in opere di pubblica utilità riconosciute tali dal Ministero del tesoro, è riconosciuta la esclusione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche, dall'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dall'imposta locale sui redditi, sostituite dal versamento annuale di una somma pari allo 0,15 per cento dell'ammontare del fondo che abbia tali destinazioni.

L'articolo 17, infine, disciplina la istituzione dei fondi di investimento immobiliare da parte delle società cooperative edilizie di abitazione, che, per le peculiari caratteristiche di tali società e per le specifiche finalità di tali fondi, richiedono una disciplina che, pur richiamandosi a quella generale, ne specifichi le diversità.

PROPOSTA DI LEGGE

CAPO I.

SOCIETÀ DI GESTIONE DEI 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 immobiliare, 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 20 miliardi, incrementati di un ulteriore ammontare di mezzi patrimoniali pari alla quota obbligatoria di partecipazione della società a ciascuno dei fondi gestiti. L'importo minimo del capitale sociale delle società di cui al comma 1 può essere aumentato con decreto del Ministro del tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio (CICR).

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

zioni 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, entro 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 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 3, lettera *b*), 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 dei Capi II e III del Titolo VII del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 marzo 1938, n. 141, e successive modificazioni.

6. Ai commissari nominati ai sensi dei commi 3 e 5 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 3, comma 6, della legge 23 marzo 1983, n. 77, e successive modificazioni, nonché all'articolo 8, 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, che ne dà comunicazione alla CONSOB.

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 10, 16, 31, 35, comma primo, lettera *a*), e 37, comma terzo, del

regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 marzo 1938, n. 141, e successive modificazioni. Fermo restando quanto previsto all'articolo 11, comma 7, 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 decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216, e successive modificazioni, ancorché 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, sentita la CONSOB, approva il regolamento del fondo e le sue modificazioni, valutandone anche la completezza e la 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, sentita la CONSOB, 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, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 12, comma 1, determina in via generale, con propri regolamenti, le caratteristiche degli investimenti immobiliari ed in valori di pronta liquidità, le modalità ed i criteri in base ai quali la società di gestione può riportare gli investimenti entro i limiti previsti dallo stesso articolo 12, anche mediante la sostituzione degli investimenti immobiliari e la

dismissione dei titoli in eccedenza, nonché i requisiti di composizione del capitale sociale e di indipendenza delle società fiduciarie intestatarie del patrimonio immobiliare di ciascun fondo.

2. La Banca d'Italia, sentita la CONSOB, determina in via generale, con propri regolamenti, lo schema-tipo del bilancio della società di gestione, lo schema-tipo del rendiconto e dei prospetti dei fondi ed i criteri di valutazione delle voci positive e negative che li compongono, nonché i metodi di calcolo del valore unitario delle quote.

3. La CONSOB determina in via generale, con i propri regolamenti:

a) i modelli dei protocolli di autonomia, ai fini dell'applicazione dell'articolo 1, comma 4;

b) le regole di comportamento applicabili alle società di gestione, che devono, tra l'altro, ispirarsi all'obiettivo di garantire il rispetto delle istruzioni ricevute dal cliente ed il divieto di moltiplicare le transazioni senza vantaggio per il cliente.

4. 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 del patrimonio del fondo;

b) entro tre mesi dalla fine di ogni anno, il rendiconto della gestione del fondo con l'analisi dei risultati di gestione di ciascun investimento immobiliare, che, nei trenta giorni successivi, deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea ordinaria, previo parere dell'assemblea dei sottoscrittori 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 partire da quello successivo, rispettivamente, alla data della approvazione e della redazione. 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 società fiduciaria intestataria del fondo 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 tra le comunicazioni sociali agli effetti dell'articolo 2621, primo comma, numero 1), del codice civile.

5. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6 della legge 23 marzo 1983, n. 77, e successive modificazioni.

ART. 6.

(Istituzione dell'elenco dei periti).

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

2. Possono richiedere l'inserimento nell'elenco di cui al comma 1 coloro che siano iscritti da almeno dieci anni negli albi degli ingegneri, degli architetti, dei dottori agronomi, dei geometri e dei periti agrari.

3. Non possono essere iscritti nell'elenco di cui al comma 1 coloro che:

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

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

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

1) per uno dei delitti previsti dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267;

2) per uno dei delitti previsti dal titolo XI del libro V del codice civile;

3) per un delitto non colposo, per un periodo di tempo non inferiore ad un anno;

4) per un delitto contro la pubblica amministrazione o contro l'economia pubblica, per un periodo di tempo non inferiore a sei mesi.

4. Il Ministro del tesoro provvede alla iscrizione ed alla cancellazione degli iscritti nell'elenco di cui al comma 1, secondo le modalità indicate in un apposito regolamento emanato con proprio decreto, da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*.

5. Il Ministro del tesoro provvede entro la fine del primo trimestre di ciascun anno, a pubblicare l'elenco di cui al comma 1, aggiornato alla data del 31 dicembre dell'anno precedente.

6. Il Ministro del tesoro vigila sull'attività degli iscritti; quando accerti, anche su segnalazione della Banca d'Italia, fatti che compromettano gravemente l'idoneità o il corretto svolgimento delle funzioni demandate ai periti, o apprezzabili scostamenti fra i valori attribuiti agli immobili nei quali è investito il patrimonio dei fondi ed i valori rilevati, per immobili con caratteristiche analoghe, da acquisti o

alienazioni effettuati da enti sottoposti alla sua vigilanza o da altri fondi immobiliari, ovvero quando accerti l'insussistenza dei requisiti per l'inclusione nell'elenco di cui al comma 1, sentito l'interessato, può disporre la cancellazione dall'elenco con provvedimento motivato, da notificare all'interessato.

7. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, accertati i titoli dei richiedenti, il Ministro del tesoro procede alla formazione dell'elenco di cui al comma 1 ed alla sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

ART. 7.

(Nomina e compiti del collegio dei periti).

1. Le società di gestione autorizzate ai sensi dell'articolo 1 si avvalgono, per ciascuno dei fondi dalle stesse istituiti, di un collegio di tre periti, scelti fra gli iscritti nell'elenco di cui all'articolo 6. L'assemblea ordinaria della società di gestione e l'assemblea dei sottoscrittori del fondo nominano rispettivamente due dei componenti il collegio, mentre il terzo componente, con funzioni di presidente del collegio, viene designato, su richiesta del consiglio di amministrazione della società di gestione, dal presidente del tribunale competente per territorio.

2. L'incarico è conferito per un periodo di tempo pari alla metà della durata del fondo e non può essere rinnovato; ciascun perito può fare parte di uno solo dei collegi utilizzati dalla medesima società di gestione e può essere nominato componente di uno di tali collegi solo dopo che siano trascorsi almeno tre anni dall'ultimo incarico ricevuto per uno dei fondi gestiti dalla medesima società.

3. Se nel periodo di durata dell'incarico di cui al comma 2 vengono meno, per qualsiasi motivo, uno o più periti, il consiglio di amministrazione ne informa immediatamente il Ministro del tesoro, la Banca d'Italia e la CONSOB e convoca contestualmente l'assemblea ordinaria ovvero l'assemblea dei sottoscrittori per l'in-

tegrazione del collegio, qualora sia venuto a mancare uno dei periti di loro rispettiva nomina, ovvero ne richiede la designazione al presidente del tribunale, qualora sia venuto meno il perito designato dallo stesso presidente.

4. Non possono essere nominati nel collegio dei periti le persone che:

a) 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 siano da essa controllati;

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

c) siano amministratori o sindaci della società che conferisce l'incarico o di altre società o enti che la controllino, o siano da essa controllati, ovvero lo siano stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;

d) si trovino in altra situazione che ne comprometta, comunque, l'indipendenza nei confronti della società che conferisce l'incarico.

5. Nel caso di accertata non conformità ai requisiti prescritti dal comma 4, la Banca d'Italia fissa alla società un termine, non superiore a quindici giorni, per la regolarizzazione; in difetto, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 5.

6. Il collegio dei periti provvede, su richiesta del consiglio di amministrazione ed in ogni caso preventivamente alla pubblicazione del prospetto di cui all'articolo 13, comma 3, alla stima del valore degli immobili e delle partecipazioni con i criteri di cui allo stesso articolo 13.

7. Il collegio dei periti deve indicare, in particolare, nella relazione di stima del

valore degli immobili nei quali è investito il patrimonio del fondo, la consistenza, la destinazione, la collocazione urbanistica, l'uso e la redditività degli immobili acquistati; nella indicazione della redditività, deve specificare gli eventuali elementi straordinari che la compongono, i soggetti dai quali sono stati acquistati gli immobili e i soggetti ai quali sia stata eventualmente affidata l'amministrazione delle unità immobiliari; qualora esistano garanzie per i redditi immobiliari, deve indicare altresì i tipi di garanzie, la loro durata e le generalità dei soggetti che le hanno rilasciate. Per gli immobili non ancora messi a reddito, il collegio dei periti deve indicare la redditività ordinaria presunta desumibile da quella prodotta da immobili similari, per caratteristiche, ubicazione e destinazione, a quelli acquistati.

8. La relazione di cui al comma 7 deve essere inviata, a cura del collegio dei periti, alla Banca d'Italia ed alla CONSOB, contestualmente alla consegna della stessa al consiglio di amministrazione della società di gestione. Il perito che non ritenga di condividere le conclusioni della maggioranza dei componenti il collegio deve fare annotare le proprie osservazioni nella relazione di stima.

9. La relazione di stima relativa agli immobili acquistati dal fondo ed entrati nel patrimonio dello stesso nel semestre precedente deve essere allegata al prospetto di cui all'articolo 13, comma 3.

ART. 8.

(Sanzioni).

1. Gli amministratori, i sindaci, i revisori 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 decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla citata legge 7 giugno 1974, n. 216, 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 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 11, comma 7, nonché le disposizioni di cui all'articolo 12.

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 intermediario finanziario 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, ad esclusione di quelle contenute nell'articolo 16.

6. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 10, comma 7, della legge 23 marzo 1983, n. 77, e successive modificazioni.

7. Alla società di gestione, nonché agli amministratori e ai direttori generali che violano le disposizioni del regolamento di cui all'articolo 4, comma 3, lettera b), 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, ad esclusione di quelle contenute nell'articolo 16, nonché le disposizioni di cui all'articolo 9, comma 17, della citata legge 2 gennaio 1991, n. 1.

ART. 9.

(Obblighi della società di gestione).

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

2. Nei giudizi 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. 10.

(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 *d)*, *f)*, *g)* e *h)*, della legge 23 marzo 1983, n. 77, e successive modificazioni:

a) le caratteristiche, destinazioni ed ubicazioni dei beni immobili nei quali potrà esser investito il patrimonio del fondo, ai sensi dell'articolo 12, comma 1, lettera *a)*, nonché i criteri per l'osservanza del principio della ripartizione dei rischi;

b) la società fiduciaria intestataria del patrimonio immobiliare del fondo e le condizioni per la sua sostituzione;

c) le modalità di partecipazione al fondo; le caratteristiche dei certificati di partecipazione; i termini e le modalità dell'emissione e della estinzione dei certificati, nonché le modalità di liquidazione del fondo;

d) l'ammontare del fondo, che non può essere inferiore a lire 50 miliardi o al maggior importo stabilito in via generale con decreto del Ministro del tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il reddito ed il risparmio (CICR); l'ammontare complessivo dei fondi gestiti dalla società non può essere superiore a venti volte il capitale sociale versato ed esistente secondo l'ultimo bilancio approvato;

e) il termine massimo per la sottoscrizione delle quote di partecipazione al fondo, che non può essere superiore ad un anno a decorrere dalla determinazione della CONSOB assunta ai sensi dell'articolo 18 del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95 convertito, con modificazioni, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216 e successive modificazioni;

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

g) i casi nei quali, nell'ipotesi di cui all'articolo 11, 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;

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

i) l'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione, che non può essere comunque inferiore a lire 10 milioni o al maggior importo determinato con decreto del Ministro del tesoro; ciascuna parteci-

pazione non può essere superiore al 10 per cento del patrimonio iniziale del fondo; per le sottoscrizioni effettuate da società, il limite riguarda l'insieme delle sottoscrizioni effettuate dalla stessa società e dalle società collegate, controllate o controllanti rispetto alla medesima;

l) la denominazione e la durata del fondo, che deve essere non inferiore a dieci anni e non superiore a venti anni, nonché la facoltà della società di gestione di richiedere, al termine della durata, un periodo di grazia, ai sensi dell'articolo 11, comma 5; il regolamento può, altresì prevedere che la durata del fondo venga prorogata, alla scadenza, per un massimo di altri dieci anni, con il parere favorevole dell'assemblea dei sottoscrittori del fondo;

m) 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;

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

o) 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 può essere attribuito un massimo del 20 per cento del risultato eccedente rispetto a quello calcolato utilizzando il tasso di rendimento prefissato dal regolamento del fondo ed individuato come risultato minimo obiettivo; nella percentuale di cui alla presente lettera non sono compresi i proventi attribuiti alla società di gestione per la propria partecipazione al fondo;

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

q) 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. All'offerta delle quote di partecipazione al fondo si applicano gli articoli 18, 18-bis, 18-ter, 18-quater e 18-quinquies del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito con modificazioni, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216, e successive modificazioni.

4. È fatto divieto di raccogliere le sottoscrizioni delle quote del fondo in luogo diverso dalla sede legale o amministrativa della società di gestione o del soggetto incaricato della collocazione.

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

6. Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2-bis, limitatamente agli investimenti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera b) della presente legge, e 2-ter della citata legge n. 77 del 1983, introdotti dall'articolo 3 del decreto legislativo 25 gennaio 1992, n. 83.

7. Ciascun fondo costituisce patrimonio distinto, a tutti gli effetti, dal patrimonio della società di gestione, dai patrimoni dei partecipanti, nonché dal patrimonio di ogni altro fondo gestito dalla medesima società di gestione ed è intestato alla società fiduciaria indicata dal regolamento, restando distinto, a tutti gli effetti, anche dal patrimonio di tale società. Sul fondo non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione né della società fiduciaria intestataria del suo patrimonio, anche nel caso di liquidazione o fallimento delle stesse società. Le azioni dei creditori dei singoli partecipanti sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi.

ART. 11.

(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 legge 23 marzo 1983, n. 77, e successive modificazioni. 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 10, comma 2, lettera e).

2. Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e), se il fondo è stato sottoscritto per un ammontare non inferiore al 60 per cento di quello previsto ai sensi dell'articolo 10, 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 10, comma 2, lettera g).

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. 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 10, comma 2, lettere l) e q), 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. 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.

7. La società di gestione deve investire il proprio patrimonio in quote dei fondi

dalla stessa gestiti, nella misura minima del 5 per cento e massima del 10 per cento dell'ammontare di ciascun fondo.

ART. 12.

(Gestione dei fondi).

1. Le società di gestione autorizzate ai sensi dell'articolo 1 provvedono, nell'interesse dei partecipanti a ciascun fondo dalle stesse istituito, agli investimenti, alle alienazioni, alle negoziazioni ed all'esecuzione dei diritti compresi nel fondo, alla gestione dei beni immobili appartenenti al fondo, alla distribuzione dei proventi e ad ogni altra attività di gestione; le medesime società possono investire il patrimonio del fondo esclusivamente nelle seguenti attività:

a) acquisto, anche in diritto di superficie, vendita e gestione, anche nelle forme della locazione finanziaria, di beni immobili, con tassativa esclusione di qualsiasi attività di costruzione; l'acquisto può riguardare anche immobili in corso di costruzione, purché il trasferimento della proprietà al fondo sia subordinato all'avverarsi della condizione dell'ultimazione ed effettiva utilizzabilità dell'immobile entro un periodo di tempo non superiore a dodici mesi dalla data dell'atto pubblico di acquisto; in ciascuno dei beni immobili acquisiti dal fondo non può essere investito un importo superiore al 25 per cento del patrimonio complessivo del fondo medesimo; gli investimenti devono essere diversificati per caratteristiche, destinazione ed ubicazione, finalizzando tale diversificazione alla valorizzazione degli investimenti effettuati ed al contenimento dei rischi conseguenti agli investimenti stessi;

b) investimenti e gestione delle disponibilità liquide, che non possono essere inferiori al 10 per cento né superiori al 20 per cento del patrimonio netto del fondo, in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, in titoli obbligazionari e similari ad eccezione delle obbligazioni convertibili, in accettazioni bancarie, in impieghi che

rientrano in categorie ammesse dal Ministero del tesoro, purché di rapida e sicura liquidità; il limite superiore per gli investimenti di cui alla presente lettera deve essere rispettato entro dodici mesi dalla data di chiusura delle sottoscrizioni al fondo.

2. I beni immobili di cui alla lettera *a)* del comma 1 sono intestati alla società fiduciaria indicata dal regolamento e fanno parte del patrimonio dello stesso fondo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, comma 7; l'acquisto e l'alienazione degli immobili o dei diritti reali sugli stessi sono effettuati per atto pubblico.

3. Le disponibilità di cui alla lettera *b)* del comma 1 possono essere temporaneamente investiti in quote del fondo, per un importo comunque non superiore al 50 per cento delle stesse disponibilità, con delibera del consiglio di amministrazione della società di gestione, sentito il parere dell'assemblea dei sottoscrittori del fondo.

4. Ai soli fini del controllo dell'equilibrio della bilancia dei pagamenti, gli investimenti immobiliari all'estero devono essere preventivamente comunicati al Ministro del commercio con l'estero, il quale, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione, può richiedere notizie e dati integrativi; entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione ovvero, se richieste, delle notizie e dei dati integrativi, il Ministro può stabilire l'ammontare massimo dell'investimento, con decreto motivato avente riferimento alle esigenze di controllo dell'equilibrio della bilancia dei pagamenti.

5. Il patrimonio del fondo non può essere investito in beni immobili ceduti da un socio della società di gestione o da un altro fondo gestito dalla medesima società di gestione o da altre società di gestione facenti parte del medesimo gruppo, ovvero da soggetti che li abbiano acquistati dalle stesse società; a tal fine, pena la nullità del contratto, nello stesso devono essere riportati, a cura del notaio rogante, gli estremi identificativi del soggetto dal quale il cedente ha acquistato gli stessi immobili.

6. Ai fini di cui al comma 5, per gruppo di appartenenza della società di gestione si intende quello definito dall'articolo 4, comma 3, della legge 2 gennaio 1991, n. 1.

7. Le società di gestione, nella gestione di ciascun fondo possono assumere finanziamenti ipotecari, nel limite massimo del 25 per cento del patrimonio del fondo medesimo, solo se finalizzati all'acquisto di beni immobili o per temporanee esigenze di liquidità, previa autorizzazione, nel secondo caso, della Banca d'Italia; salvo quanto previsto in materia di locazione finanziaria, le stesse società non possono concedere prestiti sotto alcuna forma.

ART. 13.

(Valutazione del patrimonio).

1. Il consiglio di amministrazione della società di gestione provvede, entro la fine del secondo mese successivo a ciascun semestre, alla valutazione semestrale del patrimonio del fondo.

2. La valutazione è effettuata secondo i criteri stabiliti dal regolamento del fondo ed ai valori correnti di mercato.

3. Il consiglio di amministrazione della società deve redigere, in occasione di ogni valutazione, un prospetto compilato secondo i criteri stabiliti dal regolamento del fondo e preventivamente approvati dalla Banca d'Italia, sentita la CONSOB. 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 ed al reddito degli immobili. Qualora il consiglio di amministrazione intenda discostarsi dalle valutazioni contenute nella relazione di stima di cui all'articolo 7, comma 7, allegata al prospetto, deve comunicarne le ragioni alla Banca d'Italia, alla CONSOB ed al collegio dei periti.

4. I prospetti di cui al comma 3 devono essere inviati, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 3, alla Banca d'Italia ed alla CONSOB, devono essere pubblicati, con le eventuali modificazioni ed integrazioni disposte dalla stessa Banca d'Italia, dalla CONSOB, su almeno tre quotidiani, di cui uno economico, a diffusione nazionale e devono essere depositati ed affissi, per almeno trenta giorni da quello successivo alla data di redazione definitiva, nelle sedi, filiali, succursali ed agenzie della società.

5. Il consiglio di amministrazione della società deve richiedere al collegio dei periti un giudizio di congruità sul valore di ogni immobile che intende acquistare o vendere per conto del fondo. Il giudizio di congruità deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti e la loro rispondenza a quelli previsti dal regolamento. Il consiglio di amministrazione, qualora intenda discostarsi dalle valutazioni dei periti, ne comunica le ragioni alla Banca d'Italia, alla CONSOB ed al collegio dei periti che ha effettuato la stima.

6. La società di revisione di cui all'articolo 5, comma 5, verifica il rispetto di quanto previsto al comma 5 del presente articolo.

ART. 14.

(Assemblea dei sottoscrittori del fondo).

1. I sottoscrittori di ciascun fondo riuniti in assemblea:

a) esprimono annualmente un parere motivato sul rendiconto di gestione del fondo, redatto dal consiglio di amministrazione della società di gestione ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera b);

b) nominano uno dei componenti del collegio dei periti, di cui all'articolo 7;

c) esprimono un parere motivato sulle proposte di impiego delle disponibilità liquide del fondo, di cui all'articolo 12, comma 3;

d) esprimono il proprio parere in merito all'eventuale proroga della durata del fondo, se prevista dal regolamento ai sensi dell'articolo 10, comma 2, lettera l).

2. L'assemblea dei sottoscrittori è convocata dal consiglio di amministrazione della società di gestione con le modalità e le maggioranze previste per l'assemblea ordinaria della stessa società.

ART. 15.

(Società fiduciaria)

1. I beni immobili, di cui all'articolo 12, comma 1, lettera a), devono essere intestati ad una società fiduciaria, autorizzata ai sensi della legge 23 novembre 1939, n. 1966, che presenta i requisiti di composizione del capitale sociale e di indipendenza stabiliti con i regolamenti generali di cui all'articolo 4, comma 1.

2. La società fiduciaria di cui al comma 1 è soggetta ai poteri attribuiti alla CONSOB dall'articolo 13 della legge 23 marzo 1983, n. 77.

3. La società fiduciaria intesta a se stessa i beni immobili con trascrizione nei registri immobiliari del vincolo a favore della massa dei partecipanti al fondo, specificando la denominazione ed ogni altro elemento atto ad identificare il fondo medesimo.

4. L'apposizione del vincolo di cui al comma 3 comporta l'esclusiva attribuzione in capo alla società di gestione e al fondo, per quanto di rispettiva competenza, di ogni diritto e obbligo giuridico concernente la proprietà, il possesso ed il godimento del bene, nonché l'imputazione di ogni onere ed adempimento tributario o amministrativo ad esso inerente.

5. Dopo l'articolo 2647 del codice civile è inserito il seguente:

« ART. 2647-bis. — *(Vincolo a favore della massa dei partecipanti ai fondi comuni di investimento immobiliare chiusi)*. — Deve essere trascritto il vincolo a favore della massa dei partecipanti ad un fondo comune di investimento immobiliare chiuso

dei beni immobili intestati ad una società fiduciaria su mandato della società di gestione del fondo medesimo.

La trascrizione del vincolo deve essere eseguita d'ufficio dal conservatore contestualmente alla trascrizione dell'acquisto da parte della società fiduciaria, effettuato su mandato della società di gestione del fondo, conferito nell'interesse esclusivo dei partecipanti al fondo medesimo.

Il conservatore, nel trascrivere gli atti di vendita dei beni immobili vincolati ai sensi del presente articolo, procede alla cancellazione del vincolo dopo avere accertato che la cessione viene effettuata da parte della società fiduciaria sulla base di conformi istruzioni impartite dalla società di gestione del fondo, agente nell'esclusivo interesse dei partecipanti al fondo medesimo ».

ART. 16

(Disposizioni tributarie).

1. Per i fondi di cui all'articolo 1, le plusvalenze accertate o realizzate in ciascun esercizio sugli investimenti immobiliari sono escluse dalla formazione del reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito fino alla concorrenza della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nel medesimo esercizio o per la frazione dello stesso durante la quale gli immobili interessati hanno costituito investimento del fondo.

2. I fondi di cui all'articolo 1, limitatamente all'ammontare del patrimonio investito in immobili destinati alle piccole imprese, aventi sede in Italia, individuate ai sensi dell'articolo 1 della legge 5 ottobre 1991, n. 317, e successive modificazioni, o in immobili con destinazione prevalentemente residenziale, convenzionati con i comuni ai sensi degli articoli 7 ed 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero in opere di pubblica utilità riconosciute tali dal Ministro del tesoro, non sono soggetti all'imposta sul reddito delle per-

sono fisiche, all'imposta sul reddito delle persone giuridiche ed all'imposta locale sui redditi. Le ritenute operate sui redditi di capitale percepiti dai medesimi fondi sono a titolo di imposta.

3. Sull'ammontare del valore netto dei fondi ai quali sia applicabile la disciplina di cui al comma 2, calcolato come media annua dei valori risultanti dalle relazioni semestrali dell'anno precedente, di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), tenendo anche conto dei periodi in cui il fondo non ha avuto alcun valore perché avviato o cessato in corso d'anno, la società di gestione preleva un importo pari allo 0,15 per cento dell'ammontare stesso, da versare alle sezioni di tesoreria provinciale dello Stato entro il 31 marzo di ciascun anno a titolo di imposta sostitutiva.

4. I proventi derivanti dalle partecipazioni ai fondi, tranne quelli spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, non concorrono a formare il reddito imponibile dei partecipanti. Sui proventi di ogni tipo, spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, ivi comprese le plusvalenze realizzate in sede di cessione o di riscatto delle quote, purché derivino da partecipazione al fondo di durata non inferiore ad un triennio, è riconosciuto un credito d'imposta pari al 15 per cento dei proventi stessi. A tali fini, le società di gestione rilasciano, a richiesta degli interessati, un'attestazione dalla quale devono risultare i dati identificativi del percipiente, l'ammontare dei proventi distribuiti, le somme corrisposte in sede di riscatto ed il numero delle quote riscattate.

5. Il regime tributario speciale di cui al comma 4 si applica esclusivamente ai soggetti la cui partecipazione a ciascun fondo non ecceda il 2 per cento del patrimonio del fondo.

6. Entro il medesimo termine di cui al comma 3, la società di gestione deve presentare la dichiarazione annuale relativa all'ammontare indicato al medesimo comma su apposito modulo, conforme al modello approvato con decreto del Ministro delle finanze, allegandovi copia della

distinta e del bollettino di versamento dell'imposta sostitutiva. Per i fondi di cui al comma 1, valgono i tempi e le modalità per la presentazione della dichiarazione annuale e per il versamento delle imposte dovute, previsti dalle disposizioni in vigore in materia di imposte sul reddito delle persone giuridiche. Le modalità di effettuazione dei versamenti e la presentazione della dichiarazione previste nel presente articolo sono disciplinate dalle disposizioni di cui ai decreti del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e n. 602, e successive modificazioni, nonché da quelle di cui al decreto-legge 10 luglio 1982, n. 429, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1982, n. 516, e successive modificazioni.

7. L'acquisto e l'alienazione di beni immobili e di diritti reali immobiliari da parte della società di gestione autorizzate ai sensi dell'articolo 1, nella loro qualità di mandatari dei fondi dalle stesse istituiti, sono soggetti:

a) all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 9 per cento, quando a tali trasferimenti sia applicabile il regime di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, ovvero all'imposta di registro con l'aliquota ordinaria, quando agli stessi trasferimenti sia applicabile il regime di cui al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni;

b) alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa.

8. La società di gestione deve tenere separate scritture contabili per ciascuno dei fondi dalla stessa istituiti.

ART. 17.

(Autorizzazione all'istituzione di fondi comuni di investimento immobiliare da parte di società cooperative edilizie di abitazione).

1. Il Ministro del tesoro, sentita la Banca d'Italia, autorizza le società coope-

rative edilizie di abitazione ed i loro consorzi con un patrimonio netto, risultante dall'ultimo bilancio certificato e depositato presso il Ministero del lavoro e della previdenza sociale, non inferiore a tre miliardi di lire ed iscritti all'albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi, di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, ad istituire uno o più fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, con le modalità e le caratteristiche indicate al presente capo.

2. La delibera dell'assemblea ordinaria con la quale viene decisa la istituzione del fondo deve contestualmente approvare, oltre al regolamento del fondo stesso, il programma relativo all'intervento o agli interventi, a prevalente destinazione residenziale, alla cui realizzazione sono destinate le disponibilità del fondo ed i relativi piani finanziari. La delibera è trasmessa, entro quindici giorni dalla sua adozione, alla Banca d'Italia.

3. Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 10, comma 2:

a) la sottoscrizione delle quote del fondo può essere riservata ai soli soci della società cooperativa;

b) l'ammontare complessivo dei fondi gestiti dalla società cooperativa non può essere superiore a venti volte il patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio certificato e depositato presso il Ministero del lavoro e della previdenza sociale;

c) il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione non può essere superiore ad un anno dalla data della delibera di cui al comma 2;

d) l'ammontare minimo di ciascuna sottoscrizione non può essere inferiore a lire 3 milioni;

e) il regolamento deve stabilire i criteri di assegnazione delle abitazioni realizzate in attuazione del programma di cui al comma 2, che devono attribuire la priorità alle richieste di assegnazione presentate dalle persone fisiche che abbiano sottoscritto quote del fondo.

4. La Banca d'Italia, sentita la CONSOB, determina in via generale, con propri regolamenti, lo schema-tipo del rendiconto e dei prospetti dei fondi istituiti dalle società cooperative autorizzate ai sensi del comma 1 ed i criteri di valutazione delle voci positive e negative che li compongono, nonché i metodi di calcolo del valore unitario delle quote.

5. Il patrimonio del fondo può essere investito esclusivamente nella attuazione degli interventi previsti dal programma approvato dall'assemblea ai sensi del comma 2; le disponibilità liquide conseguenti alla graduale realizzazione dei suddetti interventi sono investite in titoli di Stato o garantiti dallo Stato ed in impieghi che rientrino in categorie ammesse dal Ministero del tesoro e che assicurino, per non meno del 10 per cento del patrimonio del fondo, rapida e sicura liquidità. Alle disponibilità liquide si applicano le disposizioni di cui all'articolo 12, comma 3.

6. I beni immobili realizzati o acquisiti utilizzando le disponibilità del fondo sono intestati alla società fiduciaria indicata dal regolamento e fanno parte del patrimonio dello stesso fondo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, comma 7.

7. Entro il termine previsto dal regolamento quale durata del fondo, le abitazioni assegnate in godimento devono essere assegnate in proprietà ai soci o acquisite dalla società cooperativa al valore risultante dall'ultima relazione semestrale ed i locali con destinazione non residenziale dati in locazione devono essere ugualmente alienati o acquisiti dalle società al medesimo valore.

8. Sull'ammontare netto dei fondi di cui al presente articolo, la società cooperativa preleva, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15, commi 2 e 3, un ammontare pari allo 0,10 per cento. Le assegnazioni delle unità immobiliari realizzate in attuazione del programma approvato ai sensi del comma 2 sono soggette alle disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto che si applicano alle società cooperative edilizie di abitazione.

9. Alle società cooperative autorizzate ai sensi del comma 1 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 2, commi 1, 3, 4 e 6, all'articolo 3, comma 1, 2, primo periodo, 4 e 5, ed agli articoli 5, 6, 7, 8 e 9.

10. Ai fondi istituiti ai sensi del presente articolo non si applicano, fra le disposizioni contenuti nel capo II, quelle di cui agli articoli 11, comma 7, e 12.

11. Le società cooperative autorizzate ai sensi del comma 1 sono soggette alla ispezione ordinaria annuale ed alla certificazione di bilancio di cui all'articolo 15, comma 2, della legge 31 gennaio 1992, n. 59.

12. Nell'applicazione delle disposizioni della presente legge, le competenze attribuite al Ministro del tesoro sono esercitate di concerto con il Ministro del lavoro e della previdenza sociale.

13. Le società cooperative autorizzate ai sensi del comma 1, possono, anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile, rivalutare i beni immobili acquisiti o realizzati fino alla data di chiusura dell'ultimo bilancio approvato, escluse le unità immobiliari acquisite o realizzate per essere assegnate in proprietà ai propri soci.

14. La rivalutazione deve essere effettuata sulla base della relazione di stima predisposta dal collegio dei periti di cui all'articolo 7 con i criteri di cui all'articolo 13, commi 2 e 3. Tale valutazione non potrà, in alcun caso, superare i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, alla effettiva possibilità di economica utilizzazione, nonché ai valori correnti di mercato.

15. Il saldo attivo risultante dalla rivalutazione di cui ai commi 13 e 14 deve essere accantonato in una speciale riserva indivisibile, ai sensi dell'articolo 12 della legge 16 dicembre 1977, n. 904, designata con riferimento alla presente legge, e non concorre a formare il reddito imponibile della società.