

BANCA D'ITALIA

Quaderni di ricerca giuridica

della Consulenza Legale

Struttura ed obiettivi
della legge sui fondi immobiliari chiusi

di Giuseppe Carriero



Numero 34 Novembre 1994

BANCA D'ITALIA

Quaderni di ricerca giuridica

della Consulenza Legale

**Struttura ed obiettivi
della legge sui fondi immobiliari chiusi**

di Giuseppe Carriero

Numero 34 Novembre 1994

All'analisi economica e tecnica, sulla quale si basa l'azione che la Banca d'Italia svolge come banca centrale e organo di vigilanza, si accompagna, con crescente impegno, quella giuridica dei fenomeni creditizi e monetari e, più in generale, dei profili istituzionali dell'attività economica.

All'interno dell'Istituto è attribuito alla Consulenza Legale, accanto alle funzioni contenziosa e consultiva, il compito di svolgere indagini e ricerche in materia giuridico-bancaria.

I "Quaderni di ricerca giuridica" intendono essere, nell'ambito della Banca d'Italia e del sistema bancario, strumento di diffusione di lavori prodotti prevalentemente da appartenenti alla Consulenza Legale e originati da ricerche di specifico interesse per l'Istituto.

I "Quaderni" riflettono esclusivamente le opinioni dei singoli autori e non intendono, quindi, rappresentare posizioni ufficiali della Banca d'Italia.

COMITATO DI COORDINAMENTO: PIETRO DE VECCHIS, GIUSEPPE VITTIMBERGA, VINCENZO CATAPANO, SERGIO LUCIANI, PAOLO ZAMBONI GARAVELLI, LUCIO CERENZA.

Ringrazio Francesco Carbonetti per gli utili suggerimenti.
Eventuali errori o omissioni sono, naturalmente, imputabili a me solo.

I N D I C E

1. Caratteristiche e tecnica di redazione della legge	9
2. Le società di gestione dei fondi immobiliari. In particolare, la riserva di attività ed i criteri autorizzativi	10
3. Sistema dei controlli e disciplina regolamentare della Banca d'Italia ...	14
4. I fondi comuni: limiti all'investimento del patrimonio e tutela dell'investitore	18

A P P E N D I C E

– Legge 25 gennaio 1994, n. 86	23
– D. M. 30 aprile 1994	34
– Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 20 maggio 1994	37
– Delibera Consob n. 8288 del 25 luglio 1994	102
– D. M. 9 settembre 1994, n. 616	109

1. Caratteristiche e tecnica di redazione della legge

Al pari di altre recenti leggi di settore, anche il provvedimento istitutivo dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, adottato alla fine della precedente legislatura, è caratterizzato da quella tecnica legislativa di non facile comprensione che ha preso piede negli ultimi anni, verosimile causa prossima di banali errori presenti nel testo definitivo. Valga, ad esempio, il richiamo di una disposizione (l'art. 9 l. n. 281/1985) espressamente abrogata dal Testo unico in materia bancaria e creditizia (d. lgs. n. 385/1993), emanato anche al precipuo fine di consentire, con il suo lungo elenco di norme abrogate, una semplificazione del quadro normativo, e perciò destinato a fungere da indispensabile "*vademecum*" nel censimento delle disposizioni vigenti nella materia in rassegna.

All'immediato entusiasmo per la promulgazione di questa disciplina, da tempo attesa a fini di ammodernamento e sviluppo del mercato dell'investimento immobiliare, di canalizzazione del risparmio, di tutela dell'investitore devono dunque accompagnarsi più generali riflessioni critiche sullo stato di reale conoscibilità della legge da parte dei non addetti ai lavori (quando non addirittura da parte degli stessi iniziati), estranee tuttavia ai contenuti del presente scritto.

Nel descrivere gli snodi fondamentali in cui la l. n. 86 del 25 gennaio 1994 si articola, nelle pagine che seguono si proverà piuttosto, con l'arbitrio che fatalmente accompagna operazioni della specie, ad appuntare sinteticamente l'attenzione su talune questioni sottese alla non chiara formulazione di alcune norme della legge in oggetto.

Detto questo, l'istituzione dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi completa, a dieci anni dall'entrata in vigore della legge sui fondi comuni di investimento mobiliare (n. 77 del 1983), l'ammodernamento del mercato finanziario italiano, le cui più significative tappe sono, in materia, costituite dal d.lgs. n. 83 del 1992 sugli Organismi di investimento collettivo in valori mobiliari (d'ora innanzi: **OICVM**), dal d. lgs. n. 84 del 1992 sulle società di investimento a capitale variabile (d'ora innanzi: **Sicav**), dal d. lgs. n. 124 del 1993 sui c.d. fondi pensione ed, infine, dal d. lgs. n. 344 del 1993 sui fondi comuni mobiliari chiusi. Mentre, sul piano della disciplina del mercato e della tutela del risparmio, la l. n. 86/1994 appare mutuataria delle scelte di fondo a suo tempo sperimentate con i richiamati provvedimenti che la hanno preceduta, su quello storico e fenomenologico non può omettersi di considerare come la necessità di colmare il vuoto legislativo in materia sia, in Italia, stata evidenziata in tutta la sua importanza, a fine anni '70, proprio dalla diffusione incontrollata dei cosiddetti titoli atipici, rappresentativi, nella gran parte dei casi, di aliquote partecipative di investimenti immobiliari per lo più strutturati attraverso lo schermo dell'associazione in partecipazione (1).

(1) Sul punto v., da ultimo, M.C. CAPPONI, *I certificati di partecipazione*, ne AA.VV., *I valori mobiliari*, a cura di G. ALPA, Padova, 1991, p. 357 ss.. Della copiosa letteratura coeva all'esplosione, in Italia, del fenomeno dei titoli atipici ci si limita a richiamare la "voce" *Certificati immobiliari* di G. SBISA', ne *Dizionari di diritto privato* diretti da N. IRTI ed il sintetico utile "intervento" di C. RABITTI BEDOGNI, *I titoli atipici fra associazione in partecipazione e mutuo di scopo* al convegno milanese sulla l. 77/83, ne AA.VV., *I fondi comuni di investimento*, a cura di P.G. JAEGER e P. CASELLA, Milano, 1984, p. 337 ss.

In tema di fondi immobiliari, v. invece, prima della l. 86/94, D. FRUSCIO, *I fondi comuni di investimento immobiliari*, Milano, 1992; AA.VV., *I fondi comuni immobiliari*, a cura di D. VELO e D. FRUSCIO, Milano, 1989.

Sicchè, in una ideale linea di continuità, la l. n. 86/1994, che trova il suo più remoto precedente nel d.d.l. n. 318 Senato del 18 novembre 1983, finisce per completare l'opera di regolamentazione del settore finanziario in rassegna, disciplinando proprio le fattispecie che per prime avevano evidenziato la sussistenza di interessi privi di tutela.

Ma, com'è di tutta evidenza, non solo di questo si tratta. In realtà, venute meno le barriere valutarie, l'assenza di una disciplina dei fondi di investimento immobiliare italiani ha avuto, quale risultato economico, quello di una consistente domanda di impiego del risparmio per l'acquisto di prodotti finanziari della specie priva di una corrispondente offerta interna. Da ciò l'indirizzarsi della domanda ad offerenti esteri, la preclusione del formarsi di mercati nazionali, la conseguente discriminazione "di ritorno" a carico di potenziali operatori italiani e, non da ultimo, fattispecie di dissesto che hanno coinvolto vaste fasce di risparmiatori. La non felice vicenda del fondo comune immobiliare di diritto svizzero *Europrogramme* offre di ciò perspicua testimonianza.

E' peraltro noto come, nell'ambito di mercati integrati a livello europeo e mondiale, la competitività dell'impresa si giochi anche e soprattutto a livello di concorrenza tra gli ordinamenti giuridici, con conseguenti maggiori possibilità a favore degli operatori aventi sede in paesi in questo senso più evoluti.

Sotto tutti i versanti considerati, la legge in rassegna colma allora una pericolosa lacuna.

2. La società di gestione dei fondi immobiliari. In particolare, la riserva di attività ed i criteri autorizzativi

Venendo alla disamina delle caratteristiche di più rilevante momento della l. n.86/1994, mette conto preliminarmente considerare che le opzioni fondamentali adottate dal legislatore sono consistite, da un lato, nella scelta della struttura "chiusa" del fondo, in luogo della pur possibile formula organizzativa "aperta" e, dall'altro, nel modello "contrattuale" in luogo di quello "statutario".

Sotto il primo profilo, l'alternativa fondo "aperto" o "chiuso" postula, rispettivamente, la facoltà ovvero la preclusione per il sottoscrittore di recedere e di essere rimborsato della quota sottoscritta in ogni tempo o solo al termine del periodo stabilito. Di conseguenza, "nel fondo aperto non v'è limitazione del numero dei sottoscrittori e dell'ammontare del patrimonio gestito, ma anzi il variare del numero dei primi e della quantità di quote da essi sottoscritte determina la misura del secondo. Nel fondo chiuso, invece, l'ammontare del patrimonio che sarà oggetto di gestione è determinato" (1). Al riguardo, "il basso livello di liquidità degli attivi dei fondi di investimento immobiliare ha indotto il legislatore ad adottare soluzioni disciplinari analoghe a quelle dei fondi chiusi, in materia di struttura giuridica, modalità di emissione delle quote, obbligo di quotazione su un mercato regolamentato e modello di supervisione" (2). Di norma, tali fondi raccolgono il risparmio principalmente da investitori istituzionali, nonchè da singoli risparmiatori particolarmente

(1) Così L. ZITIELLO, *Fondi comuni di investimento immobiliare chiusi: la nuova disciplina*, ne *Le Società*, 1994, p. 301.

(2) Banca d'Italia, *Relazione sull'esercizio 1993*, Roma, 1994, p. 295.

te sofisticati, consapevoli tanto del vincolo a medio-lungo termine, quanto della connessa rischiosità dell'investimento (1).

Ciò spiega conseguenze di rilievo anche sotto il versante delle tecniche di tutela aventi ad oggetto la famiglia di contraenti di che trattasi.

Costituendo invero il sottoscrittore di quote espressione al massimo livello del risparmiatore cosiddetto "consapevole" o avvertito, è per questi prioritario il soddisfacimento dei bisogni di informazione relativi all'intrapresa economica più ancora che il riequilibrio del rapporto attraverso la eventuale rimozione di clausole vessatorie o altro. E ciò sia perchè la caratterizzazione soggettiva di questo investitore porta ad esprimere dubbi sulla sua appartenenza alla categoria dei contraenti "deboli", sia perchè il ritorno economico di questa tipologia di investimento è, a ben vedere, variabile dipendente del successo dell'iniziativa che si va a finanziare. Il rilievo conferma, sul piano dei principi: 1) la non immediata riconducibilità della problematica afferente la protezione del risparmiatore a quella, più generale, del consumatore; 2) il carattere polisenso della nozione di risparmio; 3) la conseguente incongruenza di sincronici automatismi di tutela giuridica a fronte di differente *need of protection* nei comparti di volta in volta in esame (2).

Riguardo al secondo dei profili considerati, l'organizzazione del fondo secondo la struttura contrattuale suppone la presenza di due entità giuridicamente distinte: da un lato la società di gestione, dall'altro il fondo, costituito da quote rappresentative dei versamenti effettuati dagli investitori. Di converso, la formula "statutaria" suppone lo svolgimento dell'attività direttamente da parte della società, la variabilità del capitale ed altre consistenti deroghe rispetto alla disciplina di diritto comune.

Per le gestioni patrimoniali collettive di valori mobiliari, il nostro ordinamento conosce entrambe le forme innanzi descritte. All'usuale modello "contrattuale", il d. lgs. 25 gennaio 1992, n. 84 ha invero affiancato, con le Sicav, un fondo di investimento mobiliare aperto di tipo statutario. Com'è intuibile, entrambe le scelte sottendono costi e vantaggi di non trascurabile momento, sicchè difficile appare valutare *a priori* se la opzione adottata dal legislatore con la l. 86/94 sia davvero da preferirsi all'altra, pure possibile. Peraltro, la stessa circostanza che nell'ottobre 1988 era stato dal Senato approvato un disegno di legge (istitutivo delle società di investimento immobiliare) orientato a fornire al problema in parola soluzione diametralmente opposta a quella poi prescelta, costituisce tangibile testimonianza della difficoltà di che trattasi. La mera elencazione, ovviamente in via teorica, delle ragioni a favore e contro ciascuna delle due formule organizzative si rivelerebbe, in questa sede, di scarsa utilità pratica, avendo già un'apprezzata dottrina analizzato nel dettaglio le più vistose conseguenze sottese all'opzione statutaria (3). Valga solo, conclusivamente in argomento, evidenziare che la più macroscopica differenza, in punto di tutela dell'investitore, sembra risiedere nella diversa incidenza delle perdite, che nell'ipotesi sta-

(1) Ed infatti, "le caratteristiche di rischiosità degli investimenti dei fondi chiusi circoscrivono l'area dei possibili sottoscrittori a categorie di soggetti consapevoli e disponibili ad accettare un maggior grado di illiquidità degli investimenti rispetto a scelte alternative nonchè a correre il rischio di un rendimento incerto seppure prospetticamente elevato". Cfr. A.P. SODA, *Un'analisi della nuova disciplina dei fondi d'investimento chiusi*, ne *Banche e banchieri*, 1994, p. 85.

(2) Oltre che a G. ALPA, *La tutela del contraente debole*, ne G. ALPA - M. Bessone, *Giur. sist. dir. civ. e comm.*, Torino, 1991, p. 165, sia consentito rinviare al mio *Trasparenza bancaria, credito al consumo e tutela del contraente debole*, in *Foro it.*, 1992, V, 354.

(3) F. CARBONETTI, *La società di investimento immobiliare*, in *Banca, impresa e società*, 1989, soprattutto pp. 89 ss.

tutaria gravano sul patrimonio della società, e dunque su tutti gli azionisti, laddove col meccanismo contrattuale possono riguardare tanto il fondo, e sono allora a carico dell'investitore, quanto la società, rimanendo ad esclusivo carico di questa. Di ciò costituisce perspicua espressione l'art. 12, co. 6, della legge, a norma del quale "ciascun fondo costituisce patrimonio distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione e da quelli dei partecipanti, nonchè 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".

Sul piano strutturale, il provvedimento legislativo ricalca pedissequamente la precedente disciplina introdotta per i fondi d'investimento mobiliare chiusi dalla l. n. 344/1993, articolandosi in due capi, dedicati rispettivamente alla società di gestione ed ai fondi comuni.

Lo svolgimento dell'attività di gestione di fondi comuni di investimento collettivo in immobili o di partecipazione in società immobiliari è ora **riservato** (arg. la riserva ex art. 10, co. 4) a società per azioni aventi siffatto **oggetto esclusivo**.

Queste società, ex art. 1, co. 1, vengono autorizzate, alle condizioni previste dalla legge, dal Ministro del Tesoro, sentita la Banca d'Italia (la norma prefigura, a mio modo di vedere, un'ipotesi di parere obbligatorio ma non vincolante), ad istituire uno o più fondi di investimento immobiliare di tipo chiuso. Con decreto del 30 aprile 1994, il Ministro del Tesoro ha fissato le modalità di presentazione delle istanze autorizzative, i criteri di determinazione dei soggetti qualificati come investitori istituzionali e l'individuazione delle categorie di valori mobiliari aventi caratteristica di pronta e certa liquidabilità.

Dalla soluzione prescelta, che è nel senso di un'autorizzazione successiva alla costituzione della società, dovrebbe derivare che, in ipotesi di diniego dell'autorizzazione, la società si scioglie ex art. 2448, n. 2, cod. civ. per impossibilità del conseguimento dell'oggetto sociale.

Cosa possa fare la società di gestione col patrimonio del fondo è tassativamente specificato nel successivo art. 14. Essa potrà dunque procedere all'acquisto, alla vendita, alla gestione, nonchè alla locazione con facoltà di acquisto di beni immobili o di diritti reali di godimento sugli stessi, con esclusione di qualsiasi attività diretta di costruzione (co. 1, lett. a); all'investimento ed alla gestione delle disponibilità liquide in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, nonchè in altri valori mobiliari rientranti in categorie ammesse dal Ministro del Tesoro (lett. c); all'assunzione (lett. b) di partecipazioni in società non quotate aventi per oggetto esclusivo quanto previsto sub lett. a) a condizione che: 1) in tali partecipazioni non venga investito un ammontare superiore al 50% del patrimonio netto di ciascun fondo e 2) la partecipazione sia in grado di consentire, anche a mezzo di patti parasociali, il controllo di diritto ex art. 2359, co. 1, n. 1, cod. civ., della partecipata.

Tale seconda condizione rappresenta una equilibrata sintesi tra le opposte esigenze di impulso (ancorchè indiretto) dell'attività edilizia, da un lato, e di tutela del sottoscrittore, dall'altro. Ed invero, la ricorrenza della più "forte" tra le fattispecie di controllo societario appare, a ragione, in grado di escludere impropri impieghi del risparmio raccolto dai fondi da parte di soggetti diversi dalla società cui è stata affidata la gestione degli stessi. Detto questo, non può peraltro passare sotto silenzio la circostanza che il successivo terzo comma della cennata disposizione, nell'introdurre un obbligo di alienazione della partecipazione quando essa non sia più in grado di assicurare il controllo di diritto, faccia riferi-

mento anche ad ipotesi di “controllo congiunto”. Il legame tra questa previsione e la fattispecie di controllo a mezzo di patti parasociali di cui al precedente comma è di tutta evidenza, posto che all’art. 2359, co. 1, cod. civ. ipotesi siffatte appaiono estranee. Non è, tuttavia, la mera introduzione del controllo da patto parasociale a creare disagi, quanto piuttosto il fatto che, contraddicendo linee di tendenza che sembravano ormai acquisite, si reintroduca nell’ordinamento quell’equivoca formula di controllo congiunto che tanti problemi ermeneutici aveva sollevato nel tentativo di dare una chiave di lettura razionale all’arcinoto art. 27 l. 287/1990, sui rapporti banca – industria, nella sua primigenia formulazione. Ora, se a fronte del superamento di quei problemi grazie alla nuova formulazione della nozione di controllo ex art. 23 del Testo unico in materia bancaria e creditizia (d. lgs. 385/1993), opportunamente realizzata in termini di controllo “solitario”, capita di dover registrare un nuovo clamoroso autogol, non si è più certi che il legislatore abbia davvero esaurito i suoi trasporti per quella sorta di “attrazione fatale” (1) costituita dalla presenza di più controllanti un’unica società.

I requisiti previsti per l’autorizzazione sono, oltre alla sede amministrativa e statutaria in Italia della società di gestione, la professionalità e l’onorabilità degli esponenti aziendali (il terzo comma richiama espressamente l’art. 1, co. 5, lett. b, c, d ed f della l. 77/1983), nonché un capitale sociale **versato** non inferiore a lire 10 miliardi (il provvedimento della Banca d’Italia del 20 maggio 1994 ha confermato tale limite minimo), incrementato di un ulteriore ammontare di mezzi patrimoniali pari alla quota obbligatoria di partecipazione della società a ciascuno dei fondi gestiti, che l’art. 13, co. 8, determina nella misura del 3 o del 5 per cento a seconda che le quote del fondo possano essere sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali o da chiunque. Come è stato scritto, “le ragioni della norma...risiedono nella esigenza di aumentare il legame tra la società di gestione e i risultati economici dell’attività di gestione del fondo in modo da incentivare la stessa ad ottimizzarne la redditività” (2).

Il successivo quarto comma dell’art. 1 estende alla società di gestione il regime contemplato dalla legge sulle Sim (art. 4, co. 1 e 2; art. 9, co. 12, l. 2 gennaio 1991, n.1) in tema di comunicazione delle partecipazioni rilevanti al capitale e successive variazioni, nonché quello dell’obbligo della compilazione dei protocolli di autonomia.

La norma non è di facile comprensione.

Tra le disposizioni da essa richiamate v’è, come si diceva, l’art. 9 della l. n. 281/1985, abrogato espressamente dall’art. 161, co. 1, della nuova legge bancaria (d. lgs. 385/1993) e sostituito dalla nuova disciplina contenuta negli artt. 20 e 24 del “Testo unico”. Detta norma, oltre ad essere richiamata in via diretta per gli effetti che la sospensione del diritto di voto comporta, viene altresì, in questa specie di gioco dell’oca, richiamata in via indiretta in base al disposto dell’art. 9, co. 12, l. 1/91, che statuisce l’applicazione alle partecipazioni nelle società di gestione delle disposizioni di cui agli artt. 9 e 10 l. 281/1985. Tuttavia, come innanzi precisato, è ora alla Banca d’Italia che compete la fissazione dell’aliquota partecipativa considerata come rilevante (art. 20 T.U. cit.). La misura della partecipazione, ai sensi del cennato regolamento applicativo del 20 maggio 1994, è fissata in aliquote superiori al 5% del capitale della società di gestione, da comunicare a Banca d’Italia entro 30 giorni dalla data in cui la partecipazione ha superato detto limite. Le successive varia-

(1) L’espressione appartiene ad A. PATRONI GRIFFI, *Diritto antitrust italiano*, II, Bologna, 1993, p. 1380.

(2) L. ZITIELLO, *Fondi comuni* etc., cit., p. 303.

zioni dovranno essere comunicate, entro lo stesso termine di 30 giorni, a decorrere dal giorno in cui la partecipazione abbia superato, in aumento o diminuzione, soglie percentuali corrispondenti a multipli del 5 per cento.

Se così è, il significato del rinvio all'art. 4, co. 1, l. 1/1991, oltre che al menzionato co. 12 dell'art. 9, non è agevolmente comprensibile. Escluso, per le ragioni ora esposte, che possa avere ad oggetto la misura dell'aliquota partecipativa che fa scattare l'obbligo di comunicazione, il rinvio al primo comma dell'art. 4 della legge sulle Sim non può neanche essere inteso, come del resto più in generale in tema di fondi "aperti" ex l. n. 77/83, nel senso di fare riferimento alle partecipazioni della società di gestione al capitale della Sim. Contro siffatta interpretazione milita invero l'elementare rilievo, evidenziato fin dalla prima esegesi della legge sulle Sim (1), che il primo comma si rende, in realtà, applicabile in capo a tutti coloro che partecipano al capitale della Sim, comprese dunque le società di gestione. Non avrebbe, in tal guisa, significato alcuno un apposito richiamo per esse.

Non resta allora che ritenere il rinvio come limitato alla sola predisposizione dei protocolli di autonomia, pena altrimenti la sovrapposizione, rispetto alla stessa materia, di sistemi di norme recanti discipline difformi. Pure in questi termini, tuttavia, i problemi non mancano. Fatte invero salve tutte le riserve concernenti l'efficacia giuridica di protocolli della specie (2), la paradossale conseguenza che dal richiamo dell'art. 4 l. 1/91 potrebbe discendere è la seguente: il partecipante al capitale di una società di gestione in misura superiore al 2% ma, in ipotesi, inferiore al 5%, non verrebbe assoggettato agli obblighi di comunicazione, perchè non in possesso della partecipazione "rilevante", ma sarebbe comunque tenuto alla sottoscrizione del protocollo di autonomia, con tutte le relative conseguenze. Onde ovviare a questo, il limite del 5% dovrebbe segnare, ad avviso di chi scrive, la soglia di riferimento per il rispetto di entrambi gli obblighi, sulla scorta di un'interpretazione attenta al rispetto di canoni di ragionevolezza e di coerenza sistematica più che della mera lettera della legge.

Oltre che alla società, le comunicazioni sono inviate, giusta art. 4, co. 2, l. 1/1991, alla Banca d'Italia, che ne dà immediata notizia alla Consob. Della utilità del rinvio è lecito dubitare, visto che ciò è espressamente previsto dal co. 12 sub art. 9 l. 1/1991, pure espressamente richiamato dall'art. 1, co. 4, della legge in rassegna.

La decadenza della società dalla gestione del fondo è pronunciata, ex art. 2, dal Ministro del Tesoro su proposta della Banca d'Italia o della Consob nell'esercizio delle rispettive funzioni di vigilanza. La società è inoltre assoggettata alla disciplina dell'amministrazione straordinaria e della liquidazione coatta amministrativa ai sensi delle corrispondenti disposizioni contemplate dal Testo unico in materia bancaria e creditizia.

3. Sistema dei controlli e disciplina regolamentare della Banca d'Italia

Riprendendo lo schema bipartito introdotto dalla legge sulle Sim, la vigilanza di stabilità, regolamentare ed ispettiva, è attribuita alla Banca d'Italia; alla Consob quella sul

(1) ASSOGESTIONI, *Legge 2 gennaio 1991, n. 1, Un commento preliminare al Titolo I*, ROMA, 1991, p. 36. Cfr. inoltre V.M. CICCARELLI, *La legge sulle Sim e i fondi comuni d'investimento*, in *Giur. comm.* 1992, I, p. 762 ss.

(2) Riguardo alle quali posso qui solo rinviare al mio *Commento* all'art. 4 l. 1/1991, in corso di stampa ne *Le nuove leggi civili commentate*.

rispetto degli obblighi informativi e di correttezza. L'art. 3 richiama, a tal fine, disposizioni di legge contenute tanto nel Testo unico sul credito, quanto nella l. 216/1974 e nel d.p.r. 138/1975. La Banca d'Italia è altresì deputata all'approvazione del regolamento del fondo e sue modificazioni. L'istanza di approvazione si intende accolta (silenzio – assenso) “se il provvedimento di diniego non è adottato...entro il termine di quattro mesi dalla presentazione della domanda” (art. 3, co. 5).

Con l'evidente scopo di fare in modo che il principio di trasparenza trovi estensione anche all'attività svolta dai due organi di vigilanza, l'ultimo comma della richiamata disposizione ribadisce che la Banca d'Italia e la Consob non possono eccepire reciprocamente il segreto d'ufficio, cosa questa che poteva forse ricavarsi dal più generale principio stabilito dall'art. 7, co. 5, d.lgs. 385/1993 (applicabile anche alla materia in parola in quanto espressamente richiamato) che impone a Banca d'Italia, Consob ed Isvap obblighi di collaborazione, “anche mediante scambio di informazioni, al fine di agevolare le rispettive funzioni”.

Con il più volte ricordato regolamento del 20 maggio 1994, emanato dalla Banca d'Italia a norma dell'art. 4, l'assetto disciplinare dei fondi immobiliari chiusi può dirsi ormai definitivamente realizzato.

Non è possibile qui offrire una dettagliata disamina dei contenuti di tale importante atto di normazione sub primaria, non liquidabili in poche battute (1).

Sia tuttavia consentito appuntare, in estrema sintesi, l'interesse su tre profili particolarmente significativi di cui esso si fa carico: quello delle modalità di investimento del patrimonio della società di gestione; quello concernente i conflitti di interesse; quello relativo ai profili di responsabilità degli organi societari.

Quanto al primo, si prevede che il patrimonio possa essere investito, oltre che nella quota obbligatoria di partecipazione ai fondi gestiti, in: 1) ulteriori quote fino ad un massimo del 10% di ciascun fondo; 2) attività strettamente funzionali all'esercizio (immobili, arredi etc); 3) titoli di Stato ed altre categorie specifiche di valori mobiliari; 4) parti di organismi di investimento collettivo in valori mobiliari; 5) partecipazioni in società svolgenti attività strumentali, quali Sim (limitatamente alla lett. f sub art. 1 l. 1/1991) o società di elaborazione dati, consulenza fiscale ed immobiliare ed amministrazione di immobili.

Sui conflitti di interesse, si specifica che il regolamento del fondo deve contemplare espressamente “i presidi predisposti dalla società di gestione con riferimento a fattispecie di conflitto di interesse **non specificamente individuate dalla legge**. A tal fine le soluzioni definite dovranno essere coerenti con il principio di autonomia della società di gestione e rispettose della disciplina di legge che, in materia, prevede limitazioni operative”.

Infine, con riferimento all'ultimo degli aspetti considerati, definita la società come controparte dell'investitore, è affermato che “le informazioni che devono essere contenute nel testo regolamentare devono consentire un'esatta individuazione della controparte contrattuale (la società di gestione) **e del suo relativo centro di responsabilità**”, individuato nel consiglio di amministrazione. La possibilità per l'organo amministrativo di conferire deleghe in materia è parecchio circoscritta. Non solo perchè queste possono investire unicamente elementi “interni” alla società (espressione atecnica, evocante il noto *insider* an-

(1) Un commento della disciplina regolamentare è svolto da L. ZITIELLO, *Fondi comuni di investimento chiusi: le norme di attuazione*, in *Le Società*, 1994, p. 1335 ss.

glosassone, che dovrebbe tuttavia potersi decodificare con “dirigenti”), quanto soprattutto perchè “non sono consentite forme generali di delega tendenti, di fatto, a sottrarre al consiglio di amministrazione le scelte d’investimento riguardanti i beni immobili e le partecipazioni in società immobiliari e a conferirgli un ruolo marginale nell’esercizio dell’attività gestoria”. Nel regolamento deve inoltre “essere fatta menzione dell’eventuale costituzione di comitati tecnici consultivi, cui possono far parte anche soggetti esterni alla società, anche se essi, per la loro natura, non comportano esonero di responsabilità del consiglio di amministrazione in ordine alle scelte adottate”.

Senza voler enfatizzare oltre il dovuto la portata della normazione secondaria, mette tuttavia conto osservare come l’affermazione dei principi in essa contenuti, di cui quelli innanzi riportati costituiscono significativo esempio, ben possa prestarsi a svolgere un ruolo di rilievo in chiave di effettiva tutela delle ragioni del risparmiatore concretamente coinvolto in rapporti della specie considerata. Ciò sia sotto il versante del concreto bisogno di *disclosure* cui questa famiglia, come detto rappresentativa dell’uomo economico avvertito, è portatrice, sia – soprattutto – sotto quello della prevenzione di comportamenti ad elevato grado di rischio.

Sotto il primo, è senz’altro da salutare con favore la tecnica adottata che, lungi dal ripercorrere tortuosi sentieri tracciati dalla disciplina attuativa della legge sulle Sim in poi, si caratterizza non già per la sovrabbondante e poco significativa quantità di dati informativi, ma per la sua qualità. Ciò consente, peraltro, di coniugare l’esigenza della rimozione di asimmetrie informative con contenuti costi transattivi di applicazione della legge a carico dell’impresa. L’economista parlerebbe, a tale riguardo, di accresciuta efficienza.

Sotto il secondo, la rinuncia a tipizzare *ex ante* in via astratta e generale possibili ipotesi di conflitto di interessi in pro della diversa scelta di accollarne la soluzione in capo alla società (quasi dunque una sorta di inversione dell’onere della prova), costituisce sia un nuovo pragmatico approccio al problema, sia un indicatore significativo in sede di eventuale contenzioso.

Ai controlli pubblicistici sull’attività di gestione, la legge affianca controlli privatistici interni ed esterni attraverso i revisori contabili iscritti al registro di cui al d. lgs. n. 88/1992 (o la società di revisione iscritta al medesimo registro), il collegio sindacale, la banca depositaria ed il collegio dei periti.

La introduzione di quest’ultimo peculiare ed importantissimo organismo è senz’altro degna di nota, atteso che esso è concepito come fondamentale presidio teso alla correttezza ed alla trasparenza dei comportamenti della società, segnatamente in fattispecie di conflitto di interesse tra gestore e risparmiatore, ipotizzabile ogni qual volta l’acquisto o la vendita di immobili da parte della società abbia modo di riflettersi su personali vicende del primo.

A garantire l’autonomia dei periti dagli organi della società di gestione, l’art. 7 prevede, oltre a fattispecie di incompatibilità in relazione alla eventuale sussistenza di legami con la società o suoi esponenti, che il collegio sia designato, su richiesta del consiglio di amministrazione, dal presidente del tribunale competente per territorio. La scelta dovrà necessariamente avvenire con riferimento agli iscritti ad un elenco *ad hoc* istituito presso il Ministero del tesoro e dal Ministro direttamente vigilato. Nel caso di sopravvenienza di una situazione di incompatibilità, è poi previsto, in capo all’interessato, uno specifico obbligo, penalmente sanzionato (art. 10, co. 9) con la reclusione fino a due anni, di fornire immediata comunicazione di detta incompatibilità alla società di gestione, che provvede,

entro tre giorni dalla comunicazione, alla revoca dell'incarico, ed a fornire di ciò notizia al Ministro del tesoro, alla Banca d'Italia, alla Consob ed al presidente del tribunale.

Al collegio dei periti è attribuito il compito di fornire un giudizio di congruità del valore di ogni immobile al consiglio di amministrazione, che dovrà richiedere siffatto giudizio ogni qual volta addivenga alla determinazione di vendere nel corso della gestione del fondo (art. 8, co. 1). Se il consiglio intende discostarsi dalle stime contenute nella relazione del collegio dei periti, dovrà, a mente dell'ultimo comma della cennata disposizione, comunicarne le ragioni alla Banca d'Italia ed al collegio stesso. Ai periti è inoltre affidato il delicatissimo compito, sotto il versante della tutela del risparmiatore, di presentare al consiglio di amministrazione una relazione di stima del valore dei beni immobili e delle partecipazioni di controllo nelle società non quotate di cui all'art. 14.

Chiude il Capo I della legge la norma di cui all'art. 11, la quale espressamente prevede che la società di gestione assume verso i partecipanti al fondo gli obblighi e le responsabilità del mandatario (co. 1) e che nel giudizio di danni derivanti dallo svolgimento dell'attività gestoria e partecipativa al capitale di società immobiliari, spetta alla società di gestione l'onere della prova di aver agito con la diligenza del mandatario (co. 2).

Il valore d'uso della disposizione testè richiamata appare, in realtà, dubbio, potendo, in ipotesi estreme, esaurirsi in regole già vigenti o, all'opposto, ribaltare, a fronte del risultato negativo della gestione, il principio della inimputabilità agli amministratori del "non aver avuto fortuna".

A tacere della superfetazione normativa di cui il primo comma dell'art. 11 costituisce espressione (non pare infatti possa fondatamente revocarsi in dubbio la sostanziale riconducibilità del rapporto gestorio alla figura ed alle regole del mandato), è già stato osservato, riguardo ad altre disposizioni di legge in materia di intermediazione mobiliare dal contenuto affatto analogo al secondo comma della norma in rassegna (cfr. art. 13, co. 10, l. 1/1991), che l'inversione dell'onere della prova ivi contemplata è solo apparente. Siffatte disposizioni costituirebbero una reiterazione dell'art. 1218 cod. civ., "con l'unica differenza che il convenuto ex art. 1218 deve provare che l'inadempimento è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile, mentre il convenuto ex art. 13 deve provare di aver agito con la diligenza del mandatario", onere quest'ultimo presumibilmente non più pesante di quello previsto dal codice civile (1).

Per contro, a fronte dell'identica norma contenuta nell'art. 7 della legge sui fondi comuni di investimento mobiliare chiusi (l. n. 344/1993), si sottolinea come non possa escludersi "il pericolo di una serie di azioni giudiziarie incaute, con la conseguenza di obbligare le società di gestione a dare prova di fatti molto opinabili, quali sono appunto le scelte di investimento; il pericolo, in altri termini...che la norma possa costituire un facile appiglio per azioni di clienti fondate sulla mera constatazione di un risultato negativo della gestione operata" (2).

Onde ovviare a siffatti inconvenienti e, nel contempo, provare ad assegnare in via interpretativa alla norma in parola, a fini di tutela del risparmiatore, funzioni diverse ed aggiuntive rispetto alle regole civilistiche, sembra preferibile aderire all'avviso secondo cui

(1) In termini, ASSOGESTIONI, *Legge 2 gennaio cit.*, p. 115. Sul punto v. anche L. ZITIELLO, *Fondi comuni di investimento immobiliare chiusi: la nuova disciplina*, cit., p. 306.

(2) ASSOGESTIONI, *Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi*, ROMA, 1994, p. 51.

disposizioni siffatte introducono una doppia deroga ai principi codicistici. Fornita la dimostrazione che l'intermediario ha violato disposizioni di legge o regolamentari, risulterebbe, da un lato, "invertito l'onere della prova circa la sussistenza del nesso di causalità fra il danno subito dal cliente e la violazione commessa dall'intermediario" e, dall'altro, "spetterà a quest'ultimo di provare che, malgrado l'avvenuta violazione, egli ha curato l'interesse del cliente con la diligenza dovuta e che pertanto il danno non gli può essere imputato" (1).

E' di tutta evidenza come, a tal stregua, nulla, e dunque meno che mai la sorte avversa, possa essere imputato alla società nel caso in cui l'attività gestoria sia stata spiegata nel rispetto della legge. Per contro, in ipotesi di inosservanza o, peggio, di violazione della legge, pare conforme allo spirito della disposizione, oltre che ad evidenti ragioni equitative, accollare al mandatario l'onere della prova di aver agito con la richiesta diligenza professionale.

4. I fondi comuni: limiti all'investimento del patrimonio e tutela dell'investitore

La legge prevede un fondamentale elemento di diversificazione tra i fondi immobiliari in ragione dei soggetti destinatari dell'offerta di quote, che potranno alternativamente essere i soli investitori istituzionali o chiunque.

In quest'ultimo caso, il terzo comma dell'art. 12 prevede l'applicabilità della disciplina *ex lege* n. 216/1974 sulla sollecitazione del pubblico risparmio, laddove il sesto comma dell'art. 13 dispone che 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" (l'espressione designa, ex art. 2, lett g della delibera Consob n. 5387/1991, "le borse valori italiane, i mercati ristretti e gli altri mercati di cui all'art. 20, co. 2, 4 ed 8, e all'art. 23 della legge n. 1/1991").

Il termine massimo di sottoscrizione delle quote, sempre nel caso di offerta al pubblico delle stesse, non potrà, ai sensi della lett. f), co. 2, del richiamato art. 12, essere superiore ad un anno a decorrere dalla determinazione assunta dalla Consob ai sensi dell'art. 18 della l. 216/1974 e successive modificazioni. E' stato al riguardo opportunamente osservato che "in realtà il menzionato art. 18 non prevede esplicitamente alcuna determinazione della Commissione, così che sembra che per essa debba intendersi la comunicazione del nulla osta alla pubblicazione del prospetto informativo " (2).

Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, se il fondo è stato sottoscritto per un ammontare non inferiore al 60 per cento rispetto a quello previsto nel regolamento (che comunque non può essere inferiore a L. 100 miliardi), la società di gestione, previa autorizzazione del Ministro del Tesoro, che provvede entro trenta giorni sentita la Banca d'Italia, può ridimensionare il fondo secondo i criteri che dovranno essere previsti in sede regolamentare. Al riguardo, la Banca d'Italia precisa che nella definizione dei criteri la società dovrà tener conto della possibilità di realizzare l'attività di investimento programmata anche con le minori risorse disponibili dopo la chiusura della sottoscrizione.

(1) F. CARBONETTI, *I contratti di intermediazione mobiliare*, Milano, 1992, p. 68.

(2) L. ZITIELLO, *Fondi comuni etc.*, cit., p. 307.

In siffatta ipotesi, tuttavia, la legge conferisce ai sottoscrittori (art. 12, co. 2, lett h) il diritto di recesso, introducendo così una deroga alla natura “chiusa” del fondo. A fattispecie di sottoscrizioni inferiori al ridetto limite del 60 per cento dovrebbe conseguire che il fondo non si costituisce e la società deve provvedere alla liberazione degli impegni.

Onde soddisfare preminenti finalità informative dei sottoscrittori, il co. 4 dell’art. 13 prescrive che laddove le quote siano state oggetto di offerta al pubblico, il loro valore unitario dovrà essere pubblicato almeno due volte l’anno su tre giornali a diffusione nazionale indicati nel regolamento del fondo.

L’obbligo di rimborso delle quote al termine di scadenza del fondo, che non può essere inferiore a dieci né superiore trenta anni, può essere derogato da parte della società di gestione nelle sole ipotesi tassativamente contemplate dal quinto e dal settimo comma dell’art. 13, consistenti, rispettivamente, nell’ottenimento dalla Banca d’Italia del cosiddetto “periodo di grazia” non superiore a tre anni per l’effettuazione dello smobilizzo degli investimenti e nell’ammissione della negoziazione delle quote in un mercato regolamentato.

Nell’ambito delle regole prudenziali aventi ad oggetto i limiti posti all’attività di investimento del fondo, si segnala, per la sua complessità e per la conseguente difficile lettura, il sesto comma dell’art. 14, a norma del quale il patrimonio del fondo non può essere investito in attività direttamente o indirettamente cedute da: 1) un socio della società di gestione; 2) da un altro fondo gestito dalla medesima società; 3) da altre società facenti parte del medesimo gruppo; 4) da soggetti che le abbiano acquistate dalla stessa società.

Procedendo per ordine nel censimento dei problemi che la richiamata disposizione pone, è noto che il fenomeno interpositorio, a partire dall’art. 5, co. 2, l. 7 giugno 1974, n. 216 fino al recente art. 22 del Testo unico in materia bancaria e creditizia, assume preminente rilevanza nell’ambito del diritto bancario e dei valori mobiliari, segnatamente a fini di disciplina degli obblighi di comunicazione di partecipazioni rilevanti all’organo di controllo. Peraltro, ogni qual volta venga adoperata la locuzione “indirettamente”, il legislatore ha premura di sciogliere il senso giuridico dell’avverbio, precisando che il possesso indiretto si realizza “per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona”. Nelle rare circostanze in cui ciò non avviene, ad esempio nella l. 157/1991 sull’*insider trading*, sorgono problemi interpretativi di rilevante spessore (1).

Tuttavia, nel caso di specie, sembra a chi scrive evidente che la mancata specificazione nel testo della legge che la cessione, per essere indiretta, deve realizzarsi per il tramite di società controllate, fiduciarie o per interposizione personale sia da imputarsi a dimenticanza del legislatore, piuttosto che a concrete ragioni che sconsigliano il ricorso alla collaudata formula di che trattasi. Ciò in quanto questa si rivela concretamente idonea a ricomprendere fattispecie traslative indirettamente imputabili alle categorie soggettive innanzi descritte. Invero, pur non sottovalutando le difficoltà concettuali di riferire, in ipotesi di cessione indiretta per il tramite di società controllata, il controllo al socio anziché (arg. ex art. 2359 cod. civ.) alla società, mette conto osservare come siffatta questione, comune peraltro ad altre figure legislative, sconti, in dottrina, persuasive risposte nel senso della estensibilità della norma anche alla persona fisica, attesa la ritenuta incongruenza dell’esclusione dall’obbligo dei casi in cui un soggetto, diverso dalla società “si trovasse

(1) V. il mio *Informazione, mercato, buona fede: il cosiddetto insider trading*, Milano, 1992, p. 124 ss.

rispetto ad una società in quella posizione di 'poter volere' scolpita dall'art. 2359 cod. civ." (1).

Ostacoli all'adozione della cennata opzione ermeneutica possono peraltro discendere dall'autonoma evidenza offerta ai soggetti che abbiano quelle "attività" acquistate dalle stesse società. In via di prima approssimazione, sembrerebbe infatti che il legislatore abbia voluto, in siffatti termini, decodificare il senso e la portata della cessione indiretta. E tuttavia, per poco che si rifletta, non si tarderà a comprendere come tale lettura della norma, oltre che insoddisfacente, finisca per rendere incomprendibile l'estensione del fenomeno interpositorio, "in quanto si riferisce al solo caso di acquisto indiretto da società del gruppo, non ricomprendendo i casi di acquisto dal socio o da altro fondo" (2). Non pare allora potersi fornire soluzione interpretativa diversa da quella innanzi descritta, nel senso cioè di concepire l'indiretta cessione come avvenuta per il tramite di società controllate, di fiduciarie o di interposta persona. In tal guisa, il riferimento ai soggetti che abbiano quelle attività acquistate dalle stesse società, emblematico del vano tentativo di porre *in extremis* rimedio alla precedente dimenticanza, potrà, ove del caso, costituire una ipotesi meramente specificativa dell'acquisto indiretto.

Secondo problema. Il patrimonio del fondo non può essere investito in attività cedute "da altre società facenti parte del medesimo gruppo". Apparentemente, l'ultima parte della norma chiarisce la portata della nozione di "gruppo", disponendo che "per gruppo di appartenenza della società di gestione si intende quello definito dall'art. 4, comma 3, della legge n. 1 del 1991". In realtà ciò serve solo a spostare la questione a monte.

Ed invero, la richiamata norma della legge sulle Sim, facendo coincidere la nozione di gruppo con quella di controllo, dispone che questo "si considera esistente ai sensi dell'art. 27, co. 2, della legge 10 ottobre 1990, n. 287", in materia di *antitrust*, sezione rapporti banca – industria.

E', tuttavia, noto che, dapprima, l'art. 16 del d.lgs. 14 dicembre 1992, n. 481 di attuazione della seconda direttiva in materia bancaria ha sostituito il testo del cennato art. 27 l. 287/1990 e, poi, l'art. 161, co. 1, del Testo unico (d. lgs. n. 385/1993) ha definitivamente abrogato l'intero Titolo V della richiamata legge di disciplina della concorrenza. La nozione di controllo precedentemente dettata dall'art. 27 è ora contenuta nell'art. 23 d. lgs. n. 385 cit.. Nessuno, si spera, verserà lacrime per questo, attesi gli enormi problemi che quella confusa nozione di controllo (ed, in specie, quella di controllo congiunto da patto di sindacato) comportava (3).

Il lieto fine non pare, peraltro, agevolmente garantito. In particolare, ostacoli di consistente momento all'assunzione, anche per le Sim e, di conseguenza, per i fondi immobi-

(1) Così P. FERRO LUZZI, *Art. 9, comma 1 e 2, legge n. 281/1985: prime considerazioni esegetiche*, in *Banca, borsa etc.*, 1986, I, p. 432. Sul tema v. anche R. COSTI, *L'identificazione dei soci nelle società bancarie*, in *Banca, impr. e società*, 1986, p. 221 ss; G. SCOGNAMIGLIO, *Obblighi di comunicazione e concetto di partecipazione sociale*, in *Riv. dir. comm.*, 1985, I, p. 223 ss; M. TOFANELLI, *Trasparenza e obbligo di comunicazione delle partecipazioni sociali nelle ipotesi previste dal 2° comma dell'art. 5 della legge n. 216/1974*, in *Giur. comm.*, 1988, I, p. 382 ss.

(2) L. ZITIELLO, *Fondi comuni etc.*, cit., p. 1341.

(3) In particolare, v. P. MARCHETTI, *Gruppo e controllo nella disciplina delle Sim*, in *Riv. soc.* 1991, p. 221 ss; i "pareri" di F. GALGANO, R. COSTI, C. PEDRAZZI e G. SBISA' sul gruppo Sim in *Contratto e impresa*, 1992, rispettivamente pagg. 15, 18, 27 e 34; G. MINERVINI, *Due pareri su come vada inteso il "rapporto di controllo" in presenza di sindacati di voto*, *id.*, 1991, p. 1015. Sui sindacati di voto, cfr. la preziosa analisi di M. BERNARDINI, *Rivisitando la giurisprudenza sui sindacati di voto*, in *Contratto e impresa*, 1988, p. 716.

liari chiusi, della nuova lineare nozione di controllo dettata dal Testo unico derivano dall'art. 25 della l. 142/1992 di delega alla emanazione del Testo unico in materia creditizia e dall'art. 160 dello stesso decreto n. 385, nella parte in cui, in ambo le norme, si prevede che restino ferme le disposizioni della legge 2 gennaio 1991, n. 1.

Indubbiamente, la modifica dell'art. 27 l. 287/1990 determina una conseguente, ancorchè indiretta, modifica delle parti della legge sulle Sim che, nel richiamare quella originaria nozione di controllo, fanno discendere specifiche conseguenze quanto ad estensione del gruppo Sim ed a limiti di operatività delle società del gruppo.

Da ciò l'interrogativo se l'art. 27 della l. 287/1990, in guisa di disposizione ultrattiva, sopravvive – come taluno ritiene – “ai limitati fini di dare un contenuto all'art. 4, co. 3, della l. 1/91” (1).

Nella consapevolezza della oggettiva complessità della questione e della esistenza di argomenti pro e contro ciascuna delle due possibili conclusioni, pare a chi scrive preferibile concludere che, a seguito dell'avvenuta abrogazione dell'art. 27, il rinvio contenuto nel terzo comma dell'art. 4 l. 1/91 e, a questo, nel co. 6 sub art. 14 l. 86/94, debba ora intendersi come riferito all'art. 23 d. lgs. 385/93.

Ciò sinteticamente in quanto: a) la questione del possibile eccesso di delega da parte del decreto legislativo sul Testo unico, più volte sollevata in dottrina (2), mi sembra diversa da quella concernente la vigenza o no di una disposizione, appunto l'art. 27 l. *antitrust*, espressamente abrogata e, aggiungerei, abrogata per ogni suo possibile effetto, dalla data di entrata in vigore del Testo unico. Quando vi sarà, semmai vi sarà, dichiarazione di illegittimità costituzionale per eccesso di delega di una o più disposizioni del Testo unico, tra cui quella abrogativa dell'art. 27, l'interprete tornerà a confrontarsi con quella norma. Al momento, non mi par lecito continuare a considerare vigente ciò che per il legislatore è espressamente caducato; b) la salvezza della legge sulle Sim, prevista tanto nella legge di delega, quanto nel decreto delegato, sembra riferirsi all'impianto complessivo delle disposizioni in tema di intermediazione mobiliare, che mi pare venga a tale riguardo preservato. Diverse interpretazioni dell'art. 160, tese ad escludere la possibilità di ogni indiretto coordinamento di tale legge con la nuova legge bancaria, appaiono francamente eccessive e razionalmente non giustificabili. A tal stregua, dovremmo infatti ritenere ultrattivi anche gli artt. 9 e 10 l. 281/1990, in quanto espressamente richiamati dal co. 12 ex art. 9 l. 1/1991. La conseguente confusione e disparità di trattamento tra soggetti operanti in settori limitrofi, quando non addirittura in uno stesso settore, sarebbero di palmare evidenza; c) *last but not least*, l'abrogazione dell'art. 27 e la conseguente sua sostituzione con l'art. 23 d. lgs. 385/1993 produce una sicura razionalizzazione del sistema quanto a determinazione della nozione di controllo ed espulsione, da essa, di elementi equivoci potenzialmente devastanti. Ciò, sotto il profilo dei cosiddetti costi di applicazione della legge, non sembra risultato da poco.

Tornando alla disposizione in rassegna, è infine prevista la sanzione della nullità assoluta dei contratti di acquisto che non riportino gli estremi identificativi dei soggetti da cui i cedenti hanno acquisito le attività stesse. Ritengo, *a fortiori*, che omologa sanzione

(1) In tal senso F. FERRARA – F. CORSI, *Gli imprenditori e le società*, nona ed., Milano, 1994, alla nota 9 sub p. 778.

(2) Oltre ad A. PATRONIGRIFFI, op. cit., p. 1380 e ss., v., da ultimo, F. CASTIELLO, *Profili di incostituzionalità del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia*, in *Bancaria*, 1994, p. 44 ss.

valga anche per i contratti stipulati in violazione degli obblighi di legge, stante il carattere imperativo del precetto.

L'ultima norma della legge (art. 15) contempla le disposizioni tributarie relative alla materia in rassegna. Essa si apre con un primo comma che specifica che la società di gestione soggiace all'imposta sul reddito delle persone giuridiche e all'imposta locale sui redditi per i fondi da questa istituiti.

Le plusvalenze patrimoniali iscritte per adeguare il valore del patrimonio del fondo alla valutazione effettuata a norma di legge concorrono a formare il reddito nell'esercizio e nella misura in cui sono realizzate o distribuite. Il reddito relativo alla gestione di ciascun fondo è determinato separatamente. Parallelamente, è imposto alla società di gestione l'obbligo di tenere, per ciascun fondo, una contabilità separata.

I proventi delle partecipazioni ai fondi assunte nell'esercizio di imprese commerciali concorrono, ai fini dell'imposta sui redditi delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche, a formare il reddito imponibile dei partecipanti.

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.

Della norma è stato dalla dottrina criticato il carattere di "normalità" a fronte del requisito di novità dell'omologa disposizione in tema di fondi comuni di investimento mobiliare (1). Da ciò il rilievo, più generale, secondo cui la disciplina fiscale relativa ai fondi immobiliari sembra presentare "incertezze ed ostacoli tali da impedirne lo sviluppo e la diffusione presso i risparmiatori" (2), segnatamente in quanto uno strumento di fatto teso alla produzione di una rendita finanziaria, qual'è quella rappresentata dal provento percepito dal partecipante al fondo, viene incongruamente tassato secondo le ordinarie regole previste in materia di reddito d'impresa.

Da ciò l'auspicio di interventi correttivi di riforma da parte del legislatore fiscale, tesi a privilegiare il ricorso a questo strumento finanziario anche e soprattutto in fasi congiunturali che, come quella attuale, schiudono ampie prospettive di riallocazione proprietaria degli immobili per effetto di politiche di dismissioni del patrimonio pubblico.

(1) L. ZITIELLO, op. ult. cit., p. 310.

(2) Così A. BALDASSARI, *Appunti sul regime fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi*, in *Riv. it. leasing*, 1994, p. 441.

LEGGI, DECRETI E ORDINANZE PRESIDENZIALI

LEGGE 25 gennaio 1994, n. 86.

Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi.

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

PROMULGA

la seguente 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 sospen-

sione 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, 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 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 simili 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 valutazione 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, nonchè 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, nonchè 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, nonchè 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, nonché 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'articolo 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 né 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 versamenti 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.

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 25 gennaio 1994

SCÀLFARO

CIAMPI, *Presidente del Consiglio dei Ministri*

Visto, il Guardasigilli: CONSO

DECRETI, DELIBERE E ORDINANZE MINISTERIALI

MINISTERO DEL TESORO

DECRETO 30 aprile 1994.

Modalità di presentazione delle istanze di autorizzazione delle società di gestione dei fondi immobiliari chiusi, criteri di individuazione dei soggetti qualificabili come investitori istituzionali ed individuazione delle categorie dei valori mobiliari di rapida e sicura liquidabilità.

IL MINISTRO DEL TESORO

Vista la legge 25 gennaio 1994, n. 86 (di seguito «Legge»), in materia di istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi (di seguito «fondi immobiliari chiusi»);

Visto l'art. 1, commi 3 e 5, lettere b), c), d), e) ed f) della legge 23 marzo 1983, n. 77 (di seguito «legge n. 77/1983») come modificata dal decreto legislativo 25 gennaio 1992, n. 83;

Visto l'art. 1, comma 1, della legge che attribuisce al Ministro del tesoro la determinazione delle modalità di presentazione dell'istanza per il rilascio dell'autorizzazione all'istituzione di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi, gli elementi documentali e informativi a corredo della stessa e ogni altra modalità procedurale;

Visto l'art. 4, comma 6, della legge, secondo cui il Ministro del tesoro determina i criteri di individuazione dei soggetti qualificabili, ai fini della legge, come investitori istituzionali;

Visto l'art. 14, comma 1, lettera c), della legge che attribuisce al Ministro del tesoro l'individuazione delle categorie dei valori mobiliari di rapida e sicura liquidabilità nei quali può essere investito il patrimonio dei fondi immobiliari chiusi;

Decreta:

Art. 1.

Presentazione dell'istanza

1. Le società per azioni interessate al rilascio dell'autorizzazione all'istituzione di fondi immobiliari chiusi presentano al Ministero del tesoro - Direzione generale del Tesoro - Servizio IV - Divisione VI - Via XX Settembre n. 97, 00187 Roma, un'istanza in duplice copia, di cui una in bollo, a firma del legale rappresentante della società stessa.

2. È consentito l'invio a mezzo raccomandata a.r., decorrendo in tal caso il termine di due mesi, di cui all'art. 1, comma 1, della legge, dal giorno in cui la domanda perverrà al Ministero.

Art. 2.

Contenuto dell'istanza e documentazione da esibire

1. L'istanza deve riportare, secondo lo stesso ordine, quanto specificato nell'allegato A al presente decreto.

2. All'istanza devono essere allegati, in duplice copia, i documenti elencati nell'allegato B al presente decreto, secondo quanto specificato nell'allegato medesimo.

Art. 3.

Investitori istituzionali

1. Per investitori istituzionali si intendono i soggetti nazionali ed esteri che per disposizioni di legge o vincoli di statuto investono professionalmente le disponibilità raccolte in beni immobili o partecipazioni in imprese immobiliari.

2. Rientrano tra i soggetti di cui al comma 1:

a) le imprese di assicurazione;

b) le forme di previdenza obbligatoria e le altre forme pensionistiche complementari di cui al decreto legislativo 21 aprile 1993, n. 124;

c) le società autorizzate alla gestione di fondi immobiliari chiusi, in relazione all'investimento del loro patrimonio in quote dei fondi immobiliari chiusi gestiti ad esse consentito.

3. Ai soli fini dell'applicazione della legge, sono ricompresi nella nozione di cui al comma 1 anche i soggetti nazionali ed esteri che sono considerati operatori professionalmente qualificati del mercato immobiliare anche in relazione alla capacità di valutare il rischio connesso con gli investimenti nel settore.

4. Rientrano tra i soggetti di cui al comma 3:

a) le società di capitali che abbiano per oggetto sociale tipico l'attività di investimento in beni immobili, in diritti reali di godimento sugli stessi nonché in partecipazioni in società immobiliari aventi analogo oggetto sociale;

b) le banche;

c) le società che esercitano attività di leasing immobiliare.

5. La Banca d'Italia, nell'ambito dei poteri di approvazione del regolamento del fondo ai sensi dell'art. 3, comma 4, della legge, verifica che gli investitori istituzionali ivi previsti, ove diversi dai soggetti indicati ai commi 2 e 4, soddisfino i criteri di cui ai commi 1 e 3.

6. Gli acquisti di quote di fondi immobiliari chiusi effettuati dai soggetti di cui al presente articolo restano subordinati al rispetto delle relative discipline di settore.

Art. 4.

Valori mobiliari di rapida e sicura liquidabilità

1. Ai fini dell'applicazione della legge, per valori mobiliari di rapida e sicura liquidabilità, diversi dai titoli

di Stato o garantiti dallo Stato, si intendono:

a) i titoli di debito ammessi alla quotazione ufficiale di una borsa valori o alla negoziazione in altri mercati regolamentati, ivi compresi quelli esteri riconosciuti ai sensi dell'art. 20, comma 8, della legge 2 gennaio 1991, n. 1;

b) i titoli di debito emessi da banche di Paesi O.C.S.E.;

c) i titoli di debito non quotati con vita residua non superiore a 12 mesi;

d) le parti di organismi di investimento collettivo in valori mobiliari per i quali non è previsto l'investimento in titoli di capitale.

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

Roma, 30 aprile 1994

Il Ministro: BARUCCI

ALLEGATO A

CONTENUTO DELL'ISTANZA

1. L'istanza contiene:

a) le complete generalità e la veste legale della persona che sottoscrive la domanda;

b) la denominazione, la sede statutaria e la sede dell'amministrazione della società;

c) l'indicazione del capitale sociale nonché degli ulteriori mezzi patrimoniali richiesti ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge;

d) la denominazione dei fondi immobiliari chiusi che la società intende gestire e l'ammontare di ciascuno di essi;

e) le complete generalità di tutti i componenti gli organi collegiali, dei direttori generali nonché dei dirigenti muniti di rappresentanza della società;

f) i dati identificativi dei soggetti che controllano in via diretta e indiretta la società di gestione;

g) l'elencazione dei documenti allegati.

2. Nell'istanza andrà altresì dichiarata:

a) la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 1, comma 5, lettera c), della legge n. 77/1983 in capo alla maggioranza degli amministratori, agli amministratori delegati ed ai direttori generali, nonché agli amministratori ed ai dirigenti muniti di rappresentanza della società;

b) l'inesistenza, per gli amministratori, direttori generali e coloro che rivestono cariche che comportano l'esercizio di funzioni equivalenti, dirigenti muniti di rappresentanza e sindaci, nonché per i soggetti controllanti di cui all'art. 1, comma 5, lettera f), della legge n. 77/1983, delle cause di impedimento al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 1, comma 5, lettera d), della legge n. 77/1983;

c) la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 1, comma 5, lettera e), della legge n. 77/1983 per i componenti del collegio sindacale.

ALLEGATO B

DOCUMENTAZIONE DA ESIBIRE A CORREDO DELL'ISTANZA

1. All'istanza sono allegati:

i) copia autenticata dell'atto costitutivo della società con allegato statuto dichiarato vigente dal competente tribunale, con gli estremi dell'omologazione ed il numero di iscrizione nel registro delle società;

2) dichiarazione a firma del presidente del collegio sindacale della società, che il capitale sociale nonché gli ulteriori mezzi patrimoniali richiesti ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge sono stati interamente versati;

3) per ciascuno degli amministratori costituenti la maggioranza del consiglio di amministrazione e dell'eventuale comitato esecutivo, per gli eventuali amministratori delegati della società nonché per il direttore generale, per gli amministratori ed i dirigenti muniti di rappresentanza della società:

a) certificato della cancelleria del competente tribunale attestante che l'interessato ha svolto per uno o più periodi complessivamente non inferiori ad un triennio, funzioni di amministratore in società o enti del settore creditizio, finanziario o assicurativo aventi all'epoca capitale sociale o fondo di dotazione non inferiore a 500 milioni; ovvero

b) certificato della cancelleria del competente tribunale attestante l'oggetto sociale della società ed il suo capitale sociale, nonché dichiarazione della società dalla quale risultino le funzioni di carattere direttivo esercitate dai soggetti interessati; ovvero

c) dichiarazione dell'ente pubblico in ordine a tutte le circostanze di cui alle precedenti lettere a) e b); ovvero

d) dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dall'interessato dalla quale risulti che lo stesso ha esercitato per almeno un triennio la professione di agente di cambio, facendo fronte ai propri impegni;

4) nell'ipotesi in cui le funzioni di cui al punto 3) siano state svolte presso società e/o enti pubblici economici che non hanno come attività esclusiva una o più di quelle indicate all'art. 1, comma 5, lettera c), della legge n. 77/1983 dovrà essere prodotta:

a) una dichiarazione rilasciata dall'ente e/o dal legale rappresentante della società attestante:

che l'interessato ha svolto per uno o più periodi, complessivamente non inferiori ad un triennio, le funzioni di cui all'art. 1, comma 1, del decreto del Ministro del tesoro del 26 settembre 1991 (di seguito «decreto») presso gli uffici e i settori finanziari della società o dell'ente di cui all'art. 3 del decreto;

per ciascuno dei periodi di cui al presente alinea, il volume annuo delle transazioni, quale risulta dalle scritture contabili, effettuate dagli uffici e settori finanziari secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 2, del decreto;

b) una dichiarazione rilasciata dal legale rappresentante della società di gestione attestante il patrimonio della società quale risulta dall'ultimo bilancio approvato ed il valore complessivo netto dei fondi gestiti alla data degli ultimi rendiconti approvati. Ove si tratti di società di gestione di nuova costituzione, è sufficiente, al fine dell'attestazione del patrimonio, la dichiarazione di cui al precedente punto sub 2);

5) certificato di iscrizione dei componenti del collegio sindacale della società nel registro dei revisori contabili di cui all'art. 1, comma 5, lettera e), della legge n. 77/1983, ovvero, nelle more dell'istituzione del registro dei revisori contabili, nel ruolo dei revisori ufficiali dei conti;

6) certificati del casellario giudiziale di data non anteriore a tre mesi di tutti i membri del consiglio di amministrazione, del direttore generale, dei dirigenti muniti di rappresentanza e dei sindaci della società, dai quali risulti che gli interessati non hanno riportato condanne o sanzioni sostitutive per i reati previsti dall'art. 1, comma 5, lettera d), della legge n. 77/1983;

7) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risulti:

a) l'insussistenza delle cause di ineleggibilità e di decadenza per ciascuno degli amministratori;

b) che gli amministratori, i direttori generali e coloro che rivestono cariche che comportano l'esercizio di funzioni equivalenti non versano nelle condizioni ostative all'assunzione della carica di cui all'art. 1, comma 5, lettera d), ultima parte della legge n. 77/1983;

8) certificato rilasciato dalla prefettura, ai sensi dell'articolo 10-sexies della legge 31 maggio 1965, n. 575, così come modificato dall'art. 7 della legge 19 marzo 1990, n. 55, per gli amministratori, il direttore generale, i dirigenti muniti di rappresentanza ed i sindaci della società, dal quale risulti l'insussistenza di misure di prevenzione disposte ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni e integrazioni, salvi gli effetti della riabilitazione.

II. In caso di fusione tra due o più società di gestione, le società partecipanti alla fusione provvedono ad inviare l'istanza di autorizzazione alla quale sono allegati, oltre alla documentazione sopra indicata relativa alla società che risulterà dalla fusione, copia del progetto di fusione di cui all'art. 2501-*bis* del codice civile da sottoporre ad approvazione ai sensi dell'art. 2502 del codice civile. Nel caso di fusione per incorporazione, la società incorporante provvede all'invio del solo progetto di fusione.

III. In caso di scissione di società di gestione, la società che dà luogo alla scissione provvede ad inviare l'istanza di autorizzazione alla quale sono allegati, oltre alla documentazione sopra indicata relativa alle nuove società che risulteranno dalla scissione, copia del progetto di cui all'art. 2504-*octies* del codice civile. Ove la scissione si realizzi mediante trasferimento del patrimonio in società di gestione preesistenti, le società interessate all'operazione provvedono all'invio del solo progetto di cui sopra.

IV. La documentazione di cui al paragrafo I), punti 6), 7), lettera h), e 8) deve essere presentata per i soggetti che controllano in via diretta la società di gestione nonché, in caso di controllo indiretto, anche per i soggetti posti al vertice della catena partecipativa. Ove i soggetti controllanti siano una persona giuridica o una società di persone, la documentazione deve riguardare gli amministratori e i direttori generali.

V. La documentazione di cui al precedente paragrafo I) non è richiesta per le società di gestione già autorizzate all'istituzione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi.

DECRETI E DELIBERE DI ALTRE AUTORITÀ

BANCA D'ITALIA

PROVVEDIMENTO 20 maggio 1994.

Regolamento applicativo della legge 25 gennaio 1994, n. 86, recante disposizioni per l'istituzione e la disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi.

IL GOVERNATORE DELLA BANCA D'ITALIA

Vista la legge 25 gennaio 1994, n. 86 (di seguito «legge») recante disposizioni per l'istituzione e la disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi;

Visto l'art. 1, comma 4, della legge che, rinviando all'art. 9, comma 12, della legge 2 gennaio 1991, n. 1 (di seguito «L. 1/91») il quale dispone l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 9 e 10 della legge 4 giugno 1985, n. 281, disciplina le comunicazioni delle partecipazioni al capitale della società di gestione;

Visto l'art. 161, comma 1, del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, emanato con il decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (di seguito «Testo Unico») che abroga, tra l'altro, gli articoli 9 e 10 della legge 4 giugno 1985, n. 281 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto l'art. 20 del testo unico recante la disciplina in materia di obblighi di comunicazione delle partecipazioni;

Visto il proprio provvedimento del 22 luglio 1993 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 18 agosto 1993, n. 193), concernente le comunicazioni dei partecipanti al capitale di società di gestione di fondi comuni di investimento mobiliare aperti di cui alla legge 23 marzo 1983, n. 77 e successive modificazioni e integrazioni (di seguito «L. 77/83»);

Visto il proprio provvedimento del 14 marzo 1994 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 6 aprile 1994, n. 56), concernente, tra l'altro, le comunicazioni dei partecipanti al capitale di società di gestione di fondi comuni di investimento mobiliare chiusi di cui alla legge 14 agosto 1993, n. 344;

Visto l'art. 3, comma 2, della legge in base al quale la Banca d'Italia determina le modalità di investimento del patrimonio della società di gestione;

Visto l'art. 3, comma 4, della legge in base al quale la Banca d'Italia approva il regolamento del fondo immobiliare chiuso e le sue modificazioni, valutandone anche la completezza e compatibilità con i criteri generali determinati ai sensi dell'art. 4 della legge;

Visto l'art. 13, comma 1, della legge che rinvia all'art. 3, comma 3, della legge n. 77/1983, il quale dispone che i certificati rappresentativi delle quote di partecipazione al fondo devono essere predisposti secondo il modello approvato e le indicazioni date con provvedimento della Banca d'Italia;

Visti gli articoli 12, comma 5 e 14, comma 4, della legge che prevedono l'applicazione dell'art. 2-bis della legge n. 77/1983, concernente la banca depositaria, secondo le modalità e nei limiti definiti dalla Banca d'Italia;

Visto l'art. 4, comma 1, della legge secondo cui la Banca d'Italia definisce i limiti entro i quali i fondi possono investire 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 mobiliari di pronta liquidabilità; le modalità e i criteri in base ai quali la società di gestione può riportare l'investimento entro i predetti limiti, nonché entro i limiti di cui all'art. 14 della legge anche mediante dismissione dei titoli in eccedenza;

Visto l'art. 4, comma 2, della legge a norma del quale le società di gestione di fondi immobiliari chiusi riservati a investitori istituzionali sottopongono ad approvazione della Banca d'Italia l'applicazione di eventuali limiti operativi diversi da quelli fissati in via generale dalla Banca d'Italia medesima;

Visto il decreto del Ministro del tesoro del 30 aprile 1994 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 105 del 7 maggio 1994) concernente, tra l'altro, i criteri di individuazione dei soggetti qualificabili come investitori istituzionali e l'individuazione delle categorie di valori mobiliari di rapida e sicura liquidabilità;

Visto l'art. 4, comma 3, della legge a norma del quale la Banca d'Italia può determinare in via generale l'ammontare minimo del patrimonio di ciascun fondo e l'ammontare minimo del capitale sociale versato della società di gestione in misura superiore a quanto previsto dalla legge;

Visto l'art. 4, comma 4, della legge in base al quale la Banca d'Italia, sentita la Consob, determina 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, nonché i metodi di calcolo del valore unitario delle quote;

Sentita la Consob, secondo quanto disposto dall'art. 4, comma 4, della legge;

EMANA

l'unito regolamento per la prima applicazione di quanto disposto dalla legge in materia di: modalità di comunicazione dei partecipanti al capitale della società di gestione; capitale minimo della società di gestione e modalità di investimento del patrimonio della medesima; ammontare minimo del fondo immobiliare chiuso e criteri generali per la redazione del regolamento di gestione; modello dei certificati rappresentativi delle quote di partecipazione al fondo immobiliare chiuso; banca depositaria; limiti all'attività di investimento del fondo immobiliare chiuso; criteri di valutazione del fondo immobiliare chiuso; calcolo del valore unitario delle quote; schema-tipo del bilancio e del conto dei profitti e delle perdite delle società di gestione; schema-tipo del rendiconto e dei prospetti del fondo immobiliare chiuso.

Roma, 20 maggio 1994

Il Governatore: FAZIO

Regolamento applicativo della legge 25 gennaio 1994, n. 86, di istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi.

CAPITOLO I

Modalità di comunicazione dei soci partecipanti al capitale della società di gestione

Chiunque partecipa in una società di gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi in misura superiore al 5 per cento del capitale con diritto di voto deve darne comunicazione scritta alla società stessa e alla Banca d'Italia entro trenta giorni dalla data in cui la partecipazione ha superato detto limite. Le successive variazioni della partecipazione devono essere comunicate entro 30 giorni da quello in cui la partecipazione stessa ha superato, in aumento o in diminuzione, le soglie percentuali corrispondenti a multipli del 5 per cento del capitale sociale con diritto di voto, ovvero da quando la partecipazione si è ridotta entro il limite del 5 per cento.

È comunque tenuto ad effettuare le comunicazioni di cui sopra il soggetto che esercita il controllo sulla società di gestione, indipendentemente dall'ammontare della partecipazione detenuta. Il rapporto di controllo si considera esistente ai sensi dell'articolo 23 del testo unico.

Le comunicazioni sono redatte in conformità allo schema (modello 19/E-ter) e alle relative istruzioni per la compilazione riportate nell'allegato A, che forma parte integrante del presente provvedimento.

CAPITOLO II

Capitale minimo della società di gestione e modalità di investimento del patrimonio

1. Il capitale sociale minimo versato della società di gestione resta fissato nella misura di lire 10 miliardi, incrementati di un ulteriore ammontare di mezzi patrimoniali pari alla quota di partecipazione obbligatoria della società in ciascun fondo gestito ai sensi dell'art. 13, comma 8, della legge.

2. Il patrimonio della società di gestione è investito:

a) nella quota obbligatoria di partecipazione ai fondi immobiliari chiusi gestiti (pari al 3 per cento, se il fondo è riservato ad investitori istituzionali, o al 5 per cento, se le quote del fondo sono detenibili da chiunque);

b) in ulteriori quote dei fondi immobiliari chiusi gestiti fino ad un massimo del 10 per cento di ciascun fondo. Tale limite è calcolato computando anche la quota di investimento obbligatorio sub lettera a);

c) in attività strettamente funzionali all'esercizio della sua attività (immobili, arredi, attrezzature ecc.);

d) in titoli di Stato, obbligazioni quotate, obbligazioni e altri titoli di debito emessi da banche (es.: certificati di deposito);

e) in parti di organismi di investimento collettivo in valori mobiliari rientranti nel campo di applicazione della direttiva CEE 85/611 le cui politiche di investimento, quali risultano nel regolamento del fondo comune o nello statuto della società a capitale variabile, non abbiano ad oggetto titoli diversi da quelli indicati sub lettera d);

f) in partecipazioni in società o enti aventi per oggetto statutario esclusivo lo svolgimento di attività strumentali a quella della società di gestione. Rientrano in tale ambito, e pertanto non risultano incompatibili con l'esclusività dell'oggetto sociale prevista per la società di gestione medesima:

le partecipazioni di minoranza in società di intermediazione mobiliare di cui all'art. 2 della legge n. 1/1991 autorizzate alla sola attività di cui all'art. 1, comma 1, lett. f), della medesima legge;

le partecipazioni in società che offrono servizi di elaborazione dati, di consulenza fiscale e immobiliare, nonché in società che svolgono attività di amministrazione di immobili. Ove tali interessenze siano di controllo, le società partecipate devono essere vincolate statutariamente a non assumere a loro volta partecipazioni.

Inoltre, l'ammontare delle partecipazioni non può eccedere il 25 per cento del patrimonio della società di gestione.

Le disponibilità liquide — oltre che detenute presso la società — sono depositate presso banche.

CAPITOLO III

Criteri generali per la redazione del regolamento del fondo immobiliare chiuso

Il regolamento dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi contiene le disposizioni riguardanti il funzionamento dell'organismo e i rapporti tra gli investitori e la società di gestione in conformità alle previsioni della legge. Le società di gestione redigono il testo dei regolamenti sulla base dei criteri generali emanati dall'organo di vigilanza che si riportano di seguito, avendo cura di procedere nella redazione del testo tenendo conto anche della successione degli argomenti appresso adottata.

Denominazione e durata del fondo

La denominazione ha la finalità di consentire l'univoca identificazione del fondo. A tal fine:

è evitato l'uso di formulazioni atte a ingenerare confusione sia con analoghi organismi presenti sul mercato sia con altri prodotti finanziari;

è richiesto l'utilizzo nell'ambito della denominazione delle parole «fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso», che rappresentano un elemento necessario e infungibile per l'individuazione degli organismi della specie.

La durata del fondo chiuso, nell'ambito dei termini minimo (10 anni) e massimo (30 anni) stabiliti dalla legge, viene fissata autonomamente dalla società di gestione. Una durata superiore a quella trentennale può essere prevista a condizione che le quote del fondo siano ammesse alla negoziazione su un mercato regolamentato.

Nel regolamento è indicata la facoltà della società di gestione di richiedere alla Banca d'Italia alla scadenza del fondo un periodo di grazia di durata non superiore a tre anni per l'effettuazione dello smobilizzo degli investimenti.

Caratteristiche del fondo

Le caratteristiche del fondo immobiliare chiuso sono espresse con:

1) l'indicazione dell'ammontare del fondo, che deve essere determinato nel rispetto della normativa all'uopo prevista. Al riguardo, si rammenta che l'ammontare minimo del fondo resta fissato in lire 100 miliardi.

Andrà inoltre specificato, ove ne ricorra l'ipotesi, se l'investimento è circoscritto agli investitori istituzionali secondo quanto previsto dall'art. 4, commi 2 e 6, della legge. A tal proposito, si ricorda che il decreto emanato dal Ministro del tesoro ai sensi della citata norma — nel definire i criteri di individuazione degli investitori istituzionali — ne fornisce una elencazione non esaustiva e prevede che la Banca d'Italia, in sede di approvazione del regolamento, verifichi l'inquadrabilità nei citati criteri di eventuali altri soggetti. Onde consentire tale verifica il regolamento indica — ove del caso — gli investitori istituzionali diversi da quelli elencati nel citato decreto ministeriale cui la società di gestione intende riservare il fondo;

2) l'illustrazione degli indirizzi che verranno seguiti dagli organi aziendali nella scelta degli investimenti.

Accuratezza nella definizione delle strategie e chiarezza espositiva delle stesse sono i principi cui devono attenersi i testi regolamentari nel definire il tipo di gestione prospettata agli investitori. I criteri di investimento indicati nel regolamento costituiscono anche il punto di riferimento per il gestore nell'attività di individuazione e selezione delle attività potenzialmente assumibili dal fondo.

In tale contesto, dal testo regolamentare risultano:

le caratteristiche e le destinazioni degli immobili in cui può essere investito il fondo. In particolare, tali elementi dovranno essere illustrati anche al fine di fornire indicazioni in ordine al grado di liquidabilità degli investimenti del fondo;

le eventuali aree geografiche di interesse, nazionali o estere;

l'intenzione di avvalersi o meno della facoltà — prevista dall'art. 14, comma 1, lett. b), della legge — di investire il fondo in partecipazioni di controllo in società

immobiliari, precisando i criteri che verranno seguiti nella scelta di tali società con riferimento alle caratteristiche e alla destinazione degli immobili verso cui si indirizza l'attività delle stesse;

i presidi predisposti dalla società di gestione con riferimento a fattispecie di conflitto di interesse non specificamente individuate dalla legge. A tal fine, le soluzioni definite dovranno essere coerenti con il principio di autonomia della società di gestione e rispettose della disciplina di legge che, in materia, prevede limitazioni operative.

È da evitare che siano richiamate nel regolamento le norme che delimitano l'attività di investimento in funzione del frazionamento del rischio, a meno che la società di gestione non intenda introdurre, con riferimento a tale profilo, ulteriori autonomi limiti nella gestione del fondo. Ove si tratti di fondi sottoscritti esclusivamente da investitori istituzionali e la società di gestione intenda avvalersi della possibilità di fissare limiti di investimento diversi da quelli determinati in via generale dalla Banca d'Italia, deve essere indicata la misura dei limiti prescelti.

La società di gestione può prevedere nel regolamento del fondo la facoltà di procedere alla distribuzione periodica dei proventi della gestione. In tal caso, il regolamento indica — con riferimento alle voci reddituali risultanti dallo schema-tipo di rendiconto del fondo — le componenti reddituali che possono essere distribuite, precisando che tali componenti devono essere computate al netto di tutti i costi risultanti dal rendiconto medesimo. Qualora il fondo proceda alla distribuzione periodica dei proventi, il regolamento:

stabilisce i criteri per la determinazione e distribuzione dei proventi;

illustra le modalità (procedure, tempi e pubblicità) per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto.

Società di gestione

La società di gestione rappresenta la controparte dell'investitore; la partecipazione al fondo comune si realizza infatti tramite la conclusione di un contratto tra il soggetto gerente e l'investitore che chiede di sottoscrivere le quote del fondo.

Le informazioni che devono essere contenute nel testo regolamentare devono consentire un'esatta individuazione della controparte contrattuale (la società di gestione) e del suo relativo centro di responsabilità.

Sotto il primo profilo, gli elementi minimi da indicare nel testo sono rappresentati dalla denominazione, dalla sede sociale e dagli estremi dell'autorizzazione ad istituire il fondo immobiliare chiuso.

Sotto il secondo profilo, va indicato l'organo responsabile dell'attività gestoria, individuabile, di norma, nel consiglio di amministrazione. Ove quest'ultimo — compatibilmente con le previsioni statutarie —

intenda conferire deleghe ad elementi interni alla società, in ordine all'attuazione delle politiche d'investimento del fondo, il regolamento dovrà contemplare tale facoltà.

Non sono consentite forme generali di delega tendenti, di fatto, a sottrarre al consiglio di amministrazione le scelte d'investimento riguardanti i beni immobili e le partecipazioni in società immobiliari e a conferirgli un ruolo marginale nell'esercizio dell'attività gestoria.

Nel regolamento deve essere fatta menzione dell'eventuale costituzione di comitati tecnici consultivi, di cui possono far parte anche soggetti esterni alla società, anche se essi, per la loro natura, non comportano esonero di responsabilità del consiglio di amministrazione in ordine alle scelte adottate.

Il consiglio di amministrazione può conferire deleghe a soggetti esterni aventi ad oggetto l'amministrazione dei beni immobili (es.: gestione dei rapporti con i conduttori) e la gestione della parte del portafoglio rappresentata dai valori mobiliari di cui all'art. 14, comma 1, lett. c) della legge. Tale facoltà, oltre ad essere compatibile con lo statuto della società di gestione, dovrà essere indicata nel regolamento specificando che la delega:

non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità del consiglio di amministrazione; pertanto dovrà essere previsto il preventivo assenso del delegante per l'esecuzione delle operazioni ovvero che il delegato si attenga alle istruzioni impartite dai competenti organi della società di gestione;

ha una durata determinata, può essere revocata con effetto immediato dalla società di gestione ed ha carattere non esclusivo;

prevede, con riferimento all'incarico della gestione del portafoglio titoli di cui sopra, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito.

Il consiglio di amministrazione e gli altri organi aziendali esercitano un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati.

Infine, va specificato che l'esercizio dei diritti inerenti i titoli in portafoglio rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione dell'incarico gestorio ricevuto dalla società.

Collegio dei periti

La società di gestione indica nel regolamento, in relazione alla tipologia di immobili che formano oggetto di investimento del fondo, le competenze professionali che verranno indicate al presidente del tribunale nella richiesta di designazione dei periti.

A norma dell'art. 12, comma 2, lett. q), della legge, vanno inoltre indicati i criteri per la definizione del giudizio di congruità del valore degli immobili, che ai sensi dell'art. 8, comma 1, della legge il consiglio d'amministrazione della società di gestione è tenuto a richiedere al collegio dei periti in occasione della vendita

di ciascun immobile detenuto dal fondo (sia direttamente, sia tramite le società immobiliari di cui all'art. 14, comma 1, lett. b), della legge).

L'indicazione dei criteri in questione va effettuata in modo da fornire ai periti un quadro di riferimento degli elementi di ordine generale da considerare nella formulazione del giudizio di adeguatezza del prezzo cui la società di gestione intende vendere l'immobile. Nella definizione di tali elementi, si deve tener conto quanto meno di quelli che concorrono alla determinazione del valore corrente degli immobili secondo quanto previsto dal successivo capitolo VII.

Banca depositaria

La definizione del ruolo e dei compiti di tale soggetto deve essere menzionata nel regolamento, tenuto conto dei profili particolari che essa assume in relazione alla tipologia degli investimenti consentiti ai fondi immobiliari.

Il testo regolamentare dovrà pertanto indicare i compiti attribuiti alla banca depositaria ai sensi di quanto disposto nel capitolo V.

È richiesto inoltre che, accanto all'indicazione della banca che funge da depositario:

siano individuate le dipendenze della banca depositaria presso le quali sono espletate le funzioni di emissione e consegna dei certificati, di eventuale distribuzione di proventi del fondo e di rimborso delle quote di partecipazione;

sia definita una procedura di sostituzione nell'incarico di banca depositaria in modo da evitare soluzioni di continuità nello svolgimento dei compiti ad essa attribuiti dalla legge. A tale riguardo, il testo regolamentare prevede che:

I) l'incarico di banca depositaria, da conferire a tempo indeterminato, può essere revocato in qualsiasi momento mentre per la rinuncia della banca occorre un termine di preavviso non inferiore a sei mesi;

II) l'efficacia della revoca o della rinuncia è sospesa sino a che:

un altro ente creditizio in possesso dei requisiti di legge accetti l'incarico di banca depositaria in sostituzione della precedente;

la conseguente modifica del regolamento sia approvata dalla società di gestione nonché dall'organo di vigilanza;

i titoli inclusi nel fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferiti ed accreditati presso la nuova banca depositaria.

Esigenze operative connesse al trattamento dei titoli suggeriscono di richiamare, in via generale, che la banca depositaria, per la custodia dei valori del fondo, possa avvalersi — sotto la propria responsabilità e previo assenso della società di gestione — dei subdepositari individuati ai sensi del capitolo V.

Certificati di partecipazione

Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione a un fondo chiuso non è inferiore a lire tre milioni. Le quote, tutte di uguale valore e di uguali diritti, sono rappresentate da certificati nominativi o al portatore a scelta dell'investitore; a tal fine è previsto che l'investitore può ottenere in qualsiasi momento la trasformazione dei certificati (da nominativo al portatore o viceversa) ovvero il loro raggruppamento. L'emissione dei certificati ovvero il loro successivo frazionamento avviene per importi non inferiori al valore nominale unitario della quota o suoi multipli.

Il regolamento dovrà indicare il termine — sei mesi dalla chiusura dell'offerta delle quote — entro il quale deve essere richiesta alla Consob l'ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato, ovvero, nel caso in cui le quote del fondo siano destinate unicamente ad investitori istituzionali, se si intende proporre la relativa istanza.

In alternativa all'emissione di certificati singoli può essere previsto il ricorso al certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di quote appartenenti agli investitori. Il certificato cumulativo va tenuto in deposito gratuito amministrato presso la banca depositaria, con rubriche distinte per singoli investitori eventualmente raggruppate per soggetti collocatori (1).

L'immissione di quote nel certificato cumulativo deve inoltre garantire la possibilità per:

a) l'investitore di richiedere in ogni momento l'emissione del certificato singolo;

b) la banca di procedere — senza oneri per l'investitore e per il fondo — al frazionamento del cumulativo, anche al fine di separare i diritti dei singoli investitori.

Partecipazione al fondo

1. Acquisizione della qualità di partecipante di un fondo immobiliare chiuso.

La partecipazione si realizza tramite sottoscrizione delle quote del fondo immobiliare chiuso ovvero acquisto a qualsiasi titolo del certificato rappresentativo delle stesse.

(1) L'eventuale esigenza dei soggetti collocatori di mantenere — nei confronti della depositaria — una sfera di riservatezza in ordine ai rapporti intrattenuti con l'investitore va coniugata con l'esigenza della banca depositaria di fruire dei dati conoscitivi necessari per la propria attività di emissione ed estinzione dei certificati rappresentativi delle quote di pertinenza del singolo partecipante. Al fine di contemperare tali esigenze può essere previsto che le quote presenti nel certificato cumulativo siano contrassegnate soltanto con un codice identificativo elettronico, ferma restando la possibilità della depositaria di accedere alla denominazione del partecipante in caso di emissione del certificato singolo o al momento in cui si provvede al rimborso delle quote.

Procedura di sottoscrizione delle quote

Il patrimonio del fondo chiuso deve essere raccolto mediante un'unica emissione di quote. Il testo regolamentare definisce le modalità di sottoscrizione delle quote e indica quanto segue:

il valore nominale della quota (di importo minimo pari a lire tre milioni);

il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione che non può essere superiore a un anno a decorrere dalla determinazione della Consob assunta ai sensi dell'art. 18 della legge n. 216/1974 in relazione al prospetto informativo. Ove quest'ultimo non sia richiesto, il termine annuale decorre dalla data in cui la società di gestione ha notizia dell'approvazione del regolamento da parte della Banca d'Italia;

l'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione che non può essere inferiore a lire tre milioni;

per le sottoscrizioni a domicilio, l'efficacia del contratto è subordinata al decorso di cinque giorni di cui all'art. 18-ter della legge n. 216/1974;

le modalità, da definire secondo criteri oggettivi, di riparto in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta delle quote;

i casi nei quali nell'ipotesi di cui all'art. 13, comma 2, della legge alla chiusura delle sottoscrizioni la società di gestione può chiedere l'autorizzazione al ridimensionamento del fondo e le modalità e il termine per l'esercizio del diritto di recesso da parte degli investitori una volta ottenuta la detta autorizzazione; inoltre, i casi nei quali la società di gestione può decidere di non ridimensionare il fondo e di procedere alla liberazione degli investitori dagli impegni. Nella definizione di tali profili la società di gestione deve tenere conto della possibilità di realizzare l'attività di investimento programmata anche con le minori risorse disponibili dopo la chiusura delle sottoscrizioni;

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;

quali mezzi di pagamento possono essere utilizzati nell'ambito delle operazioni di sottoscrizione e i soggetti presso i quali possono essere eseguiti i versamenti. Il regolamento può prevedere inoltre la procedura di recupero ove il mezzo di pagamento risulti insoluto ovvero l'investitore risulti inadempiente al termine del periodo di richiamo.

Andrà inoltre indicato l'obbligo dell'invio — entro un termine massimo dall'inizio di operatività del fondo — della lettera di conferma dell'avvenuto investimento, recante informazioni concernenti l'importo investito e il numero delle quote attribuite.

Copia del regolamento è consegnata in occasione delle operazioni di sottoscrizione. Chiunque sia interessato può ottenere successivamente a proprie spese copia del regolamento del fondo.

2. Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti.

Il regolamento prevede, ove la società di gestione intenda avvalersi di tale facoltà, la possibilità di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, trascorsi cinque anni dal completamento dei versamenti. In tal caso è previsto che:

venga data preventiva comunicazione alla Banca d'Italia nonchè informativa agli investitori (tramite pubblicazione sui quotidiani indicati nel regolamento) dell'attività disinvestita, delle motivazioni che hanno indotto la società di gestione ad operare il rimborso, dell'importo che si intende rimborsare (indicando, ove si tratti di rimborso parziale, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), dell'importo rimborsato per ogni quota e della procedura per ottenere il rimborso. In tale ambito, andrà precisato se l'estinzione dell'obbligazione di rimborso si determina al momento dell'invio del mezzo di pagamento all'avente diritto ovvero all'atto della ricezione da parte di quest'ultimo del mezzo medesimo;

le somme non rimosse entro un periodo prestabilito dall'inizio delle operazioni vengano depositate in un conto intestato alla società di gestione con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di quote del fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto ovvero, qualora i certificati di partecipazione siano al portatore, indicanti l'elenco dei numeri di serie dei certificati.

Regime delle spese

La disciplina regolamentare degli oneri connessi alla partecipazione ad un fondo immobiliare attiene agli aspetti indicati di seguito.

1. Natura delle spese a carico della società di gestione e di quelle a carico del fondo.

I costi a carico del fondo sono rappresentati dai seguenti elementi:

il compenso spettante alla società di gestione per l'attività svolta. Profili connessi con rilevanti problematiche di conflitto di interesse, unitamente alla previsione legislativa che consente alla società di gestione di percepire la provvigione ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. p), della legge solo in sede di liquidazione del fondo, portano a non ritenere proponibile che il compenso annuo della società di gestione sia commisurato ad un valore degli immobili e delle partecipazioni in società immobiliari maggiore del loro costo storico. Pertanto, qualora il compenso della società di gestione sia stabilito in misura proporzionale al valore complessivo netto del fondo, nel computo di quest'ultimo, ai fini che qui rilevano, non dovrà tenersi conto delle plusvalenze (rispetto al costo storico) non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute dal fondo;

il compenso da riconoscere alla banca depositaria per le funzioni da questa svolte. Qualora il compenso sia proporzionale al valore del fondo cfr. quanto precisato al precedente alinea;

il compenso spettante al collegio dei periti;

gli oneri inerenti alla compravendita delle attività detenute dal fondo (es.: provvigioni per intermediazione, spese notarili, ecc.) e quelli connessi alla quotazione dei certificati rappresentativi delle quote;

le spese di manutenzione degli immobili del fondo. Le spese di ristrutturazione di tali immobili sono ovviamente a carico del fondo in quanto rappresentano una forma di investimento del medesimo;

i premi per polizze assicurative sugli immobili del fondo;

le spese di pubblicazione sui quotidiani del valore unitario del fondo e del prospetto del patrimonio del fondo, i costi della stampa dei documenti periodici destinati al pubblico purchè tali oneri non attengano a propaganda e a pubblicità o comunque al collocamento delle quote;

le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione);

gli oneri connessi con i prestiti assunti ai sensi dell'art. 14, comma 7, della legge;

le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del fondo;

gli oneri fiscali di pertinenza del fondo.

Esigenze di certezza in ordine all'entità e alle modalità di imputazione degli oneri a carico del fondo richiedono che nel testo regolamentare sia precisata la cadenza del prelievo dalle disponibilità del fondo dei compensi da riconoscere alla società di gestione, alla banca depositaria e al collegio dei periti.

Sono a carico della società tutte le spese necessarie per l'amministrazione della stessa, ivi comprese quelle connesse con la commercializzazione delle quote e con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti (es.: analisi di mercato, consulenze di settore, ecc.). Inoltre, al fine di evitare incertezze sui costi della partecipazione al fondo, andrà inserita una clausola finale attestante la riferibilità alla società di ogni spesa che non sia specificamente indicata come a carico del fondo o dei singoli investitori.

2. Oneri a carico dei singoli investitori.

Il regolamento indica in dettaglio gli oneri da applicare a ogni singolo investitore in relazione alla partecipazione al fondo immobiliare chiuso, ivi compresi i rimborsi delle spese sostenute dalla società (ad es. per emissione dei certificati e spedizione dei medesimi al domicilio dell'investitore).

Qualora per detti rimborsi delle spese sostenute la società non fosse in grado o non ritenesse opportuno indicare una somma in via forfettaria deve esplicitare che i medesimi sono limitati alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti dalla società da indicare di volta in volta al partecipante interessato.

Pubblicazione del prospetto del patrimonio del fondo e del valore della quota

La pubblicazione del prospetto del patrimonio del fondo e del valore unitario della quota risponde all'esigenza di fornire elementi informativi sintetici per la conoscenza dell'andamento dell'investimento.

Il testo regolamentare deve offrire un'informativa essenziale, orientata ad illustrare i profili di seguito indicati:

a) la frequenza di calcolo del valore unitario della quota e della relativa pubblicazione, ove richiesta.

In proposito, si rammenta che per i fondi non riservati ad investitori istituzionali, l'art. 13, comma 4, della legge prescrive che il valore unitario della quota debba essere pubblicato almeno due volte l'anno. In tali ipotesi, ferma restando la periodicità del calcolo del valore unitario della quota, le società valuteranno l'opportunità di provvedere alla pubblicazione del valore medesimo con una frequenza maggiore (ad es. mensile) da indicare nel regolamento.

La società di gestione provvede a determinare tale valore dividendo il valore complessivo netto del fondo — calcolato sulla base dei criteri di valutazione delle attività del fondo stabiliti dalla Banca d'Italia — per il numero delle quote emesse;

b) i quotidiani a diffusione nazionale nei quali la società provvede a pubblicare il prospetto del patrimonio del fondo e il valore della quota.

Al riguardo, si ricorda che mentre il prospetto del patrimonio del fondo deve essere pubblicato, ai sensi dell'art. 9, comma 4, della legge, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale, la legge medesima prescrive che il valore della quota debba essere pubblicato — nei casi in cui tale adempimento sia richiesto — su tre quotidiani a diffusione nazionale.

È previsto l'impegno della società di provvedere alle pubblicazioni di cui sopra in un successivo momento qualora, per eventi eccezionali e imprevedibili, dette pubblicazioni siano state sospese. Ove ricorrano tali casi la società di gestione informa direttamente la Banca d'Italia, nonché, per il tramite di pubblicazione sui quotidiani sub b), gli investitori.

Scritture contabili

Le scritture contabili risultano già individuate dalla legge, sia per quanto concerne la tipologia, sia per quanto attiene ai tempi di predisposizione.

Le norme regolamentari provvedono a definire le modalità con cui l'investitore può esercitare il diritto d'accesso ai documenti contabili, che lo stesso può consultare a termini di legge. A tal fine, il regolamento:

a) richiama i documenti che possono essere esaminati dal partecipante;

b) individua i luoghi in cui il rendiconto di gestione del fondo, la relazione semestrale e il relativo prospetto del patrimonio del fondo sono tenuti a disposizione del pubblico. Essi sono la sede della società di gestione e — ove si tratti di fondi le cui quote sono state oggetto di offerta al pubblico — la sede della banca depositaria e quanto meno le filiali della banca stessa situate nei capoluoghi di regione.

Disposizioni finali

1. Rimborso finale delle quote alla scadenza del fondo.

Il regolamento stabilisce che alla scadenza del termine di durata del fondo la società di gestione procede al rimborso entro un termine massimo da definire nel regolamento in relazione ai tempi tecnici strettamente necessari per il riconoscimento degli importi agli aventi diritto.

Nel regolamento del fondo sono indicati:

la facoltà della società di gestione di richiedere alla Banca d'Italia un ulteriore periodo, non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di rimborso, ove lo smobilizzo non sia completato entro il termine di durata del fondo;

le modalità di ripartizione, fra gli investitori e la società di gestione, del risultato netto della gestione del fondo derivante dallo smobilizzo degli investimenti; qualora la società intenda avvalersi della possibilità di beneficiare, alla scadenza del fondo, di una partecipazione al risultato di gestione maggiorata, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. p), della legge, dal testo regolamentare risulta quanto segue:

I) il risultato della gestione del fondo è espresso dal confronto tra l'ammontare del fondo inizialmente sottoscritto e versato e l'ammontare dell'attivo netto liquidato maggiorato di eventuali distribuzioni o rimborsi effettuati nel corso della durata del fondo;

II) l'indicatore di riferimento per l'individuazione del risultato minimo prefissato. Esso deve rappresentare un razionale termine di paragone per valutare la redditività del fondo e deve caratterizzarsi per oggettività delle basi di calcolo;

III) la percentuale, non superiore al venti per cento, del risultato di gestione eccedente quello minimo prefissato che viene riconosciuta alla società di gestione;

l'eventuale possibilità di rimborso parziale, in misura proporzionale, delle quote nel corso del periodo di liquidazione ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. n), della legge.

Deve essere dato avviso sui quotidiani dove è pubblicato il valore della quota, o — in assenza di tale obbligo — su quello dove è pubblicato il prospetto del patrimonio del fondo:

dell'inizio della procedura di liquidazione;

dell'eventuale concessione del periodo di grazia da parte della Banca d'Italia;

dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;

dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

Al fine della redazione delle previsioni regolamentari in materia di rimborso finale si richiama quanto segue:

alla scadenza del periodo di durata il fondo cessa ogni ulteriore attività di investimento;

in caso di concessione del periodo di grazia, le operazioni di realizzo sono effettuate secondo un piano di smobilizzo predisposto dagli amministratori e portato a conoscenza dell'organo di vigilanza;

il rendiconto finale (redatto sulla base dello schema di rendiconto stabilito dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 4, comma 4, della legge) riporta anche il piano di riparto spettante ad ogni quota da determinarsi in base al rapporto tra ammontare delle attività liquide e numero delle quote in cui è diviso il patrimonio del fondo; nel rendiconto deve essere indicato altresì l'importo da attribuire alla società di gestione — ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. p), della legge — in relazione al superamento del risultato minimo della gestione;

il rendiconto finale di liquidazione deve essere oggetto di certificazione;

il rendiconto finale e la relativa relazione devono essere depositati e affissi nella sede della società di gestione e — ove si tratti di fondi le cui quote sono state oggetto di offerta al pubblico — nella sede della banca depositaria e quanto meno nelle filiali della banca stessa presso le quali sono pubblicizzati i documenti contabili;

le somme non riscosse entro un periodo prestabilito dall'inizio delle operazioni devono essere depositate in un conto intestato alla società di gestione con l'indicazione che trattasi di averi del rimborso finale del fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto ovvero, qualora i certificati di partecipazione siano al portatore, indicanti l'elenco dei numeri di serie dei certificati.

Foro competente

Il regolamento deve indicare il foro competente per la soluzione delle controversie tra i partecipanti al fondo, la società di gestione e la banca depositaria.

CAPITOLO IV

Modello dei certificati di partecipazione al fondo immobiliare chiuso

I certificati rappresentativi delle quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso, emessi dalla società di gestione, devono essere conformi al modello riportato nell'allegato B, che forma parte integrante del presente provvedimento.

I certificati al portatore recano una serie numerica diversa da quelli nominativi e per essi sarà soppresso il riferimento al soggetto intestatario e alle girate.

La firma della società di gestione sarà apposta da un amministratore e potrà essere riprodotta meccanicamente purché l'originale sia depositato presso la cancelleria del tribunale dove la società medesima è iscritta.

La società di gestione stabilisce le dimensioni dei certificati in modo che essi risultino compatibili con le esigenze di ordine tecnico connesse al trattamento automatizzato dei certificati medesimi.

CAPITOLO V

Banca depositaria

1. Funzioni.

La banca depositaria ha il compito di:

a) custodire i valori mobiliari di cui all'art. 14, comma 1, lettere b) e c), della legge e le disponibilità liquide del fondo. Esigenze di certezza e garanzia richiedono che la custodia di tali beni sia affidata ad un'unica banca depositaria.

Ferma restando la responsabilità di quest'ultima per la custodia di tali attività, la stessa ha facoltà di subdepositare la totalità o una parte dei valori mobiliari di pertinenza del fondo presso organismi nazionali di gestione centralizzata di valori mobiliari nonchè, previo assenso della società di gestione, presso:

1) enti creditizi nazionali o esteri;

2) società di intermediazione mobiliare ex legge n. 1/1991 autorizzate alla custodia e amministrazione di valori mobiliari;

3) organismi esteri abilitati, sulla base della disciplina del paese di insediamento, all'attività di deposito centralizzato di valori mobiliari ovvero a quella di custodia di valori mobiliari.

Presso la banca depositaria, i valori mobiliari di pertinenza del fondo sono rilevati in conti individuali intestati alla società di gestione, con indicazione, in caso di subdeposito, del subdepositario. Presso quest'ultimo i valori mobiliari di pertinenza di ciascun fondo sono rubricati in conti intestati alla banca depositaria (con indicazione che si tratta di beni di terzi), separati da quelli relativi a valori mobiliari di proprietà della banca medesima;

b) accertare che siano conformi alla legge, al regolamento e alle prescrizioni dell'organo di vigilanza l'emissione e il rimborso delle quote nonchè la destinazione dei redditi del fondo. Presso la banca depositaria sono accentrate:

le operazioni di emissione ed estinzione dei certificati;

le operazioni connesse con la distribuzione dei proventi del fondo ai partecipanti e con i rimborsi parziali di quote;

ogni altra operazione di incasso e pagamento effettuate per conto del fondo (es.: introito dei canoni di locazione);

c) accertare che nelle operazioni relative al fondo la controprestazione le sia rimessa nei termini d'uso;

d) previa verifica della relativa documentazione giustificativa, eseguire le istruzioni della società di gestione se non sono contrarie alla legge, al regolamento del fondo e alle prescrizioni dell'organo di vigilanza. Tale controllo ha per oggetto la totalità delle operazioni e riguarda la legittimità di ciascuna di esse anche in relazione alla composizione complessiva degli investimenti del fondo, come si determina, man mano, sulla base delle diverse operazioni disposte dalla società di gestione.

La convenzione che regola i rapporti tra la società di gestione e la banca depositaria indica, tra l'altro, le modalità con cui quest'ultima viene interessata in occasione delle transazioni aventi ad oggetto i beni immobili del fondo al fine di effettuare consapevolmente i controlli di cui sopra nonché provvedere al regolamento delle compravendite (es.: presenza in sede di stipula).

2. Responsabilità.

La banca depositaria è responsabile nei confronti della società di gestione e dei singoli partecipanti di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento della sua funzione.

In relazione a ciò, avuto altresì presente l'obbligo di riferire all'organo di vigilanza sulle irregolarità riscontrate, la banca depositaria provvede ad attivare procedure idonee all'efficiente espletamento delle funzioni di controllo.

3. Requisiti.

Il conferimento da parte della società di gestione dell'incarico di banca depositaria è approvato dalla Banca d'Italia nell'ambito della procedura di approvazione del regolamento del fondo.

L'assenso è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

a) la depositaria deve essere scelta tra gli enti creditizi nazionali ovvero tra enti creditizi aventi sede statutaria in uno Stato membro della Comunità europea, purché abbiano una succursale in Italia;

b) l'ammontare del patrimonio non deve essere inferiore a 75 miliardi di lire;

c) l'assetto organizzativo deve essere adeguato all'efficiente svolgimento dei compiti, tenuto conto delle specifiche responsabilità rivenienti dall'incarico.

Fermi restando i requisiti di cui ai precedenti alinea, una banca che partecipi in misura superiore al 20 per cento al capitale della società di gestione può assumere l'incarico di depositaria a condizione che la maggioranza degli amministratori della società di gestione, l'ammini-

stratore delegato, il direttore generale o i dirigenti muniti di rappresentanza della società medesima non svolgano funzioni di amministratore, sindaco o dirigente della banca stessa.

4. Sostituzione della banca depositaria.

La banca depositaria può essere sostituita nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2-bis, comma 5, della legge n. 77/1983. Per le condizioni poste a tutela dei partecipanti al momento della sostituzione si rinvia a quanto disposto nei criteri generali di redazione del regolamento del fondo comune previsti nel capitolo III.

CAPITOLO VI

Limiti all'attività di investimento del fondo immobiliare chiuso

1. Definizioni.

1.1 Ai fini della disciplina del presente capitolo, si intendono:

per «titoli di Stato o garantiti dallo Stato», i titoli emessi o garantiti dallo Stato italiano o da Stati esteri;

per «valori mobiliari di pronta liquidabilità», i titoli di cui al precedente alinea nonché gli altri valori di rapida e sicura liquidabilità individuati dal Ministro del tesoro con il decreto ministeriale del 30 aprile 1994, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 105 del 7 maggio 1994;

per «società immobiliari», le società immobiliari controllate non quotate indicate all'art. 14, comma 1, lett. b), della legge;

per «gruppo», quello definito dall'art. 4, comma 3, della legge n. 1, 1991;

per «collegamento», quello definito dall'art. 2359, comma 3, del codice civile.

2. Investimenti del fondo.

2.1 La società di gestione, per l'investimento del fondo, può svolgere esclusivamente le seguenti attività (1):

a) l'acquisto e la vendita anche mediante la locazione a terzi con facoltà di acquisto di beni immobili. La società provvede altresì alla gestione degli immobili di pertinenza del fondo;

b) le operazioni di cui alla lettera a) con riferimento a diritti reali di godimento su beni immobili;

c) l'assunzione di partecipazioni in società immobiliari aventi per oggetto esclusivo quanto previsto sub a) e b). A tali società è pertanto preclusa l'assunzione di partecipazioni;

d) l'investimento e la gestione delle disponibilità liquide in titoli di Stato o garantiti dallo Stato e in altri valori mobiliari di pronta liquidabilità.

(1) Art. 14, comma 1, della legge.

3. Operazioni non consentite.

3.1 Nella gestione del fondo, la società gerente non può:

- a) concedere prestiti sotto qualsiasi forma (1);
- b) investire il fondo in attività direttamente o indirettamente cedute da (2):

un socio della società di gestione;

un altro fondo gestito dalla medesima società di gestione;

altre società facenti parte del medesimo gruppo;

soggetti che le abbiano acquistate dalle società di cui ai precedenti alinea. 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;

c) immettere nel fondo valori mobiliari di pronta liquidabilità di propria emissione o altre attività proprie;

d) acquistare azioni o quote di nuova emissione di società immobiliari facenti parte del gruppo di appartenenza della società di gestione;

e) svolgere attività diretta di costruzione (3). Ciò comporta che per l'esecuzione di lavori sugli immobili di pertinenza del fondo la società di gestione deve affidare l'incarico a imprese terze.

Fermo restando il divieto sub b), qualora la società di gestione intenda acquisire da soggetti estranei al proprio gruppo di appartenenza azioni o quote di una società immobiliare collegata a società del proprio gruppo, la delibera del consiglio di amministrazione assunta al riguardo richiama tale circostanza e illustra in dettaglio le valutazioni sottese alla scelta di investimento.

4. Limiti relativi alla composizione globale del portafoglio del fondo (4):

4.1 Il patrimonio del fondo è investito:

a) nel limite massimo del 90 per cento, in beni immobili e in diritti reali di godimento sugli stessi;

b) nel limite massimo del 50 per cento, in partecipazioni in società immobiliari;

c) nel limite massimo del 20 per cento, in valori mobiliari di pronta liquidabilità;

d) almeno per il 10 per cento nei valori mobiliari di cui alla lettera c).

(1) Art. 14, comma 7, della legge.

(2) Art. 14, comma 6, della legge.

(3) Art. 14, comma 1, della legge.

(4) Art. 14, commi 2 e 8, della legge.

5. Limiti relativi al frazionamento per singolo investimento o per singolo emittente.

5.1 Il fondo non può essere investito in misura superiore ad un terzo del proprio patrimonio in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie (1):

5.2 Fermi restando i limiti di cui al paragrafo 4.1, il patrimonio del fondo può essere investito:

a) fino al 20 per cento in titoli emessi o garantiti dallo Stato italiano o da un medesimo Stato appartenente all'O.C.S.E. ovvero in parti di un medesimo o.i.c.v.m. che, per regolamento, può investire solo in tali titoli;

b) fino al 20 per cento in titoli di debito a breve, per i quali esiste un mercato attivo di smobilizzo, emessi da una banca di un paese dell'O.C.S.E.;

c) fino al 5 per cento in titoli emessi o garantiti da un medesimo Stato non appartenente all'O.C.S.E. ovvero negli altri valori mobiliari di pronta liquidabilità di uno stesso emittente.

6. Modalità di computo dei limiti.

6.1 I limiti di investimento sono riferiti al valore complessivo netto del fondo medesimo.

Ai soli fini del calcolo di detti limiti, il valore di ciascun investimento ed il valore complessivo netto del fondo sono determinati come segue:

a) i beni immobili e i diritti reali di godimento sugli stessi detenuti direttamente dal fondo, nonché le partecipazioni in società immobiliari si computano al loro costo storico;

b) le restanti componenti del fondo sono valutate sulla base dei criteri di valutazione indicati nel capitolo VII;

c) si considerano anche i titoli oggetto di operazioni stipulate ma non ancora regolate (2):

7. Società immobiliari.

7.1 La legge consente che l'investimento del fondo possa essere realizzato anche in via indiretta, mediante l'acquisizione di partecipazioni di controllo in società immobiliari (cfr. lett. c) del paragrafo 2).

Pertanto, le società di gestione verificano che le società immobiliari non effettuino le operazioni non consentite ai fondi ai sensi del paragrafo 3.

(1) Art. 14, comma 5, della legge.

(2) Più precisamente, si dovrà fare riferimento alle consistenze effettive emergenti dalle evidenze patrimoniali, rettifiche dalle partite relative ai contratti conclusi alla data, anche se non ancora regolati. In altri termini, per i valori mobiliari — con l'ausilio delle risultanze di una struttura contabile accesa alle quantità — le materialità patrimoniali effettive devono essere rettifiche in aumento o in diminuzione, rispettivamente, delle quantità figuranti nei contratti di acquisto e in quelli di vendita conclusi e non ancora eseguiti. Sempre ai fini della determinazione quantitativa dell'attivo del fondo e quindi del valore complessivo dello stesso, le variazioni apportate alle consistenze effettive devono trovare contropartita a valere sulle disponibilità liquide del fondo, sulle quali si riflette l'effetto finanziario dei contratti, nei termini dagli stessi previsti.

7.2 Inoltre:

a) il limite di investimento per singolo bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie (cfr. paragrafo 5.1) si applica anche ai beni immobili detenuti dal fondo in via indiretta, per il tramite delle società immobiliari in questione.

Il rispetto del limite in questione è determinato considerando, per tutta la durata dell'investimento:

con riferimento agli immobili già detenuti dalla società immobiliare al momento dell'acquisizione da parte del fondo, la frazione del valore di tali immobili (determinata alla data di acquisto della partecipazione sulla base dei criteri di valutazione di cui al capitolo VII) corrispondente alla quota di partecipazione del fondo nella società immobiliare;

per gli immobili acquistati successivamente dalla società immobiliare, la corrispondente frazione del prezzo di acquisto.

Il valore complessivo netto del fondo cui commisurare il valore degli immobili di cui sopra è quello di cui al paragrafo 6.1;

b) ai fini del rispetto del limite stabilito dalla legge in materia di assunzione di prestiti da parte del fondo, si rinvia a quanto previsto nel successivo paragrafo 10.

8. Rispetto dei limiti.

8.1 I limiti all'attività di investimento dei fondi immobiliari chiusi di cui al presente capitolo vanno rispettati in via continuativa.

9. Superamento dei limiti.

9.1 Il limite massimo di investimento di cui alla lett. c) del paragrafo 4.1 può essere superato nella fase di avvio del fondo in relazione al tempo necessario per raggiungere la composizione degli investimenti richiesta dalla legge.

Le società di gestione, tenuto conto dell'interesse dei partecipanti al fondo, si adoperano affinché l'attività di gestione del fondo conduca al più presto ad una composizione degli investimenti coerente con gli obiettivi del fondo medesimo.

9.2 I limiti di cui ai paragrafi 4 e 5 possono essere inoltre superati:

a) a seguito di disinvestimenti delle attività del fondo;

b) in conseguenza dell'esercizio da parte della società di gestione della facoltà di procedere, nell'interesse dei sottoscrittori, trascorsi cinque anni dal completamento dei versamenti, al rimborso parziale delle quote a fronte di disinvestimenti;

c) a seguito di ammissione a quotazione (realizzata nel quadro di progetti di smobilizzo) di azioni delle società immobiliari, che risultino acquistate prima che la società abbia deliberato la relativa richiesta;

d) a seguito di mutamenti nei corsi dei valori mobiliari di pronta liquidabilità in portafoglio.

Nei casi di cui sopra, la società di gestione provvede a riportare prioritariamente l'investimento nei limiti stabiliti nel più breve tempo possibile, tenendo conto dell'interesse dei partecipanti al fondo.

Qualora, per l'approssimarsi della liquidazione del fondo, la società di gestione ritenga che la ricostituzione degli investimenti in immobili e in società immobiliari possa essere in contrasto con l'interesse dei partecipanti, la società comunica le sue valutazioni alla Banca d'Italia illustrando tutti gli elementi che hanno determinato la decisione assunta.

9.3 Si rammenta che, ai sensi dell'art. 14, comma 3, della legge, il venir meno del rapporto di controllo nelle società immobiliari obbliga la società di gestione ad alienare le relative partecipazioni entro il termine di due anni.

10. Assunzione di prestiti.

10.1 Nella gestione di ciascun fondo la società può assumere prestiti nel limite massimo del 25 per cento del valore complessivo netto di ciascun fondo esclusivamente nella forma di finanziamenti ipotecari finalizzati all'acquisto di beni immobili o all'assunzione di partecipazioni in società immobiliari (1).

Ai fini del rispetto di tale limite, si tiene conto dell'indebitamento diretto del fondo e di quello indiretto rappresentato dai prestiti assunti dalle società immobiliari per il finanziamento dell'attività tipica. Questi ultimi sono computati per la frazione corrispondente alla partecipazione detenuta dal fondo.

11. Operazioni finalizzate ad una più efficiente gestione del patrimonio del fondo.

11.1 La società di gestione può effettuare, al fine di ottimizzare l'impiego delle transitorie disponibilità liquide del fondo, operazioni di «pronti contro termine» in titoli che prevedano l'acquisto a pronti e l'obbligo di rivendita a termine di valori mobiliari.

Dette operazioni sono effettuabili a condizione che siano strettamente funzionali alle esigenze di migliore gestione della liquidità del fondo, secondo una valutazione effettuata dai responsabili organi della società gerente, avuto riguardo ai flussi finanziari previsti ed alle possibili alternative di profittevole investimento offerte dal mercato.

Si precisa infine che:

le ripetute operazioni avranno ad oggetto anzitutto valori mobiliari di largo mercato (quotati ovvero emessi da Stati aderenti all'O.C.S.E.);

nella fase di acquisto «a pronti», vanno tenuti presenti i limiti posti all'attività ordinaria dei fondi, con riferimento alla categoria di valori mobiliari sottostanti all'operazione;

i titoli acquisiti a pronti e da consegnare a termine non possono essere utilizzati per altre operazioni.

(1) Art. 14, comma 7, della legge.

CAPITOLO VII

*Criteri di valutazione
del fondo immobiliare chiuso*

1. Determinazione del valore complessivo netto del fondo.

Il valore complessivo netto del fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività.

2. Valutazione del fondo.

La valutazione del fondo è effettuata in base al valore corrente (1) delle attività e delle passività che lo compongono. Ad essa provvede il consiglio di amministrazione della società di gestione entro sessanta giorni dalla fine di ogni semestre.

2.1 Beni immobili

2.1.1 Ciascun bene immobile è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

2.1.2 Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;

siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative e definire le condizioni del contratto;

i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;

l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.

2.1.3 Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile. La società di gestione predispone idonee misure organizzative per rilevare (direttamente ovvero avvalendosi dei servizi di organismi specializzati) l'andamento dei settori di interesse per gli investimenti del fondo.

Il riferimento a destinazioni del cespite diverse da quella attuale può essere effettuato solo ove le caratteristiche dell'immobile oggettivamente valutate lo consentano.

(1) Art. 9, comma 2, della legge.

Le metodologie di tipo patrimoniale utilizzate per la determinazione del valore degli immobili sono integrate con quelle di tipo finanziario basate sull'attualizzazione dei flussi di reddito ordinari attesi. Si ricorda che il tasso di attualizzazione va individuato considerando il rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente rettificativa, in aumento ovvero in diminuzione, che tenga conto delle caratteristiche del cespite.

Per i beni immobili dati in affitto il valore corrente tiene conto del reddito riveniente dal contratto in relazione alla data di scadenza del contratto medesimo e alle eventuali clausole di revisione del canone.

Ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) il valore del bene può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

2.1.4 Il valore corrente degli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo un tasso individuato facendo riferimento al rendimento delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine. Alternativamente il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

2.1.5 Per gli immobili in corso di costruzione (1), il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

2.1.6 Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

2.1.7 Il valore corrente dei diritti reali di godimento su beni immobili è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui ai precedenti punti.

2.2 Partecipazioni in società immobiliari

2.2.1 Il valore corrente della partecipazione è pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo.

2.2.2 Il patrimonio netto della partecipata è determinato applicando ai beni immobili ed ai diritti reali di godimento risultanti dall'ultimo bilancio approvato i criteri di valutazione descritti al precedente paragrafo 2.1. Le altre poste attive e passive del bilancio della partecipata non sono di norma oggetto di nuova valutazione. Le eventuali rivalutazioni o svalutazioni dei

(1) Si ricorda che ai sensi dell'art. 14, comma 1, lett. a), della legge è preclusa alle società di gestione ogni attività diretta di costruzione. Ciò comporta che per l'esecuzione di lavori su immobili di pertinenza del fondo la società di gestione deve avvalersi di soggetti terzi.

beni immobili e dei diritti reali di godimento determinano, rispettivamente, un aumento o una diminuzione del patrimonio netto contabile della partecipata medesima, tenendo anche conto dei possibili effetti fiscali. Sono considerati anche gli eventi di rilievo intervenuti tra la data di riferimento del bilancio ed il momento della valutazione.

2.2.3 Al fine di tener conto nella valutazione della partecipata di ulteriori componenti economicamente rilevanti rivenienti, ad esempio dalle caratteristiche della struttura organizzativa, da specifiche competenze professionali, ecc., il valore del patrimonio netto determinato ai sensi del precedente punto 2.2.2 può essere rettificato, alla luce di un generale principio di prudenza, sulla base del valore risultante:

a) da transazioni riguardanti quantità di titoli significative rispetto alla partecipazione detenuta dal fondo ed a condizione che tale trasferimento sia effettuato da un terzo soggetto non legato, in modo diretto o indiretto, né all'impresa partecipata né alla società di gestione del fondo;

b) dall'applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-finanziario. Tali metodi prevedono, di norma, la rilevazione di determinate grandezze (esempio: risultato operativo, utili prima o dopo le imposte, cash flow) ed il calcolo del valore dell'impresa attraverso l'attualizzazione delle stesse con un appropriato tasso di sconto (in ordine ai tassi di attualizzazione si richiama quanto rilevato nel precedente punto 2.1.3).

2.2.4 Il valore del patrimonio netto della partecipata determinato ai sensi del precedente punto 2.2.2 nonché i criteri seguiti per la rettifica di tale valore e gli elementi di tipo reddituale e/o finanziario utilizzati per determinare l'importo delle rettifiche medesime, devono essere indicati ed opportunamente commentati nelle schede informative relative alle partecipazioni in società immobiliari contenute nei documenti destinati al pubblico.

2.3 Valori mobiliari quotati

I valori mobiliari quotati sono valutati ad un prezzo pari alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel corso dell'ultimo mese sul mercato di quotazione.

Nel caso di valori mobiliari quotati presso più mercati, si applica il prezzo del mercato più significativo in relazione alle quantità trattate.

2.4 Parti di o.i.c.v.m. aperti

Le parti di o.i.c.v.m. aperti detenute sono valutate alla media aritmetica delle quotazioni rilevate nel corso dell'ultimo mese.

2.5 Valori mobiliari non quotati

I valori mobiliari non quotati sono valutati al presumibile valore di realizzo sul mercato, individuato su un'ampia base di elementi di informazione, oggettivamente considerati dai responsabili organi della società di gestione, concernenti sia la situazione dell'emittente sia quella del mercato.

2.6 Crediti

Le eventuali posizioni creditorie sono valutate al presumibile valore di realizzo.

2.7 Numerario e finanziamenti ipotecari

Il numerario è computato al nominale; i finanziamenti ipotecari al debito residuo in linea capitale.

2.8 Acconti per la vendita e l'acquisto di beni immobili

Gli acconti ricevuti e versati rispettivamente per la vendita e l'acquisto di beni immobili sono computati al nominale.

2.9 Posizioni debitorie

Eventuali posizioni debitorie (esempio: cauzioni ricevute da conduttori di immobili) sono computate al nominale.

2.10 Attività e passività in valuta

La conversione in lire italiane delle poste patrimoniali espresse in valuta estera avviene applicando i cambi relativi al giorno di riferimento della valutazione.

2.11 Operazioni pronti contro termine

Per le operazioni «pronti contro termine» il portafoglio non subisce modificazioni mentre l'esborso a pronti viene registrato nella situazione patrimoniale. La differenza tra il prezzo a pronti e quello a termine viene distribuita, proporzionalmente al tempo trascorso, lungo tutta la durata del contratto, come una normale componente reddituale.

2.12 Componenti reddituali

La società di gestione nella determinazione del valore del fondo computa, per quanto possibile, la quota parte dei diritti e degli oneri maturati di diretta pertinenza del fondo stesso (ad es. canoni di locazione; interessi attivi; oneri periodici di gestione di pertinenza del fondo, derivanti dai servizi resi dalla banca depositaria, dalla società di gestione e dal collegio dei periti; imposte; ogni altro costo o ricavo di diretta pertinenza del fondo). Ai fini del calcolo del valore complessivo netto del fondo si deve tener conto delle componenti economiche generate dalle operazioni di compravendita titoli stipulate ma non ancora regolate.

CAPITOLO VIII

Calcolo del valore unitario delle quote del fondo immobiliare chiuso

1. Valore unitario delle quote.

Il valore della singola quota di partecipazione al fondo comune di investimento è calcolato almeno una volta ogni semestre ed è pari al valore complessivo netto del fondo — computato secondo quanto previsto nel capitolo precedente — suddiviso per il numero delle quote emesse.

CAPITOLO IX

Documentazione contabile

1. Bilancio delle società di gestione.

Le società di gestione redigono il loro bilancio in conformità con quanto previsto dal decreto legislativo n. 87/1992 e dalle istruzioni applicative emanate dalla

Banca d'Italia con provvedimento del 31 luglio 1992 (pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 186 dell'8 agosto 1992).

Nella nota integrativa, oltre a quanto richiesto dai citati provvedimenti, viene riportato il valore complessivo netto di ogni singolo fondo gestito dalla società. Detto valore è quello riferito alla data di chiusura dell'esercizio ed è confrontato con quello alla fine dell'esercizio precedente.

2. Relazione semestrale del fondo.

La relazione semestrale deve essere redatta entro sessanta giorni dalla fine di ciascun semestre. Essa è approvata dal consiglio di amministrazione della società di gestione. La relazione semestrale — da redigere secondo gli schemi e le istruzioni riportate nell'allegato C (1) — si compone di:

prospetto del patrimonio del fondo, contenente l'indicazione del valore complessivo netto del fondo e del valore unitario delle quote.

Il prospetto, singolarmente considerato, deve essere pubblicato ai sensi dell'art. 9, comma 4, della legge su almeno un quotidiano a diffusione nazionale indicato nel regolamento del fondo.

La pubblicazione, così come il deposito e l'affissione del prospetto presso la sede e le strutture periferiche della società di gestione, deve avvenire dopo che siano trascorsi venti giorni dalla ricezione del prospetto da parte della Banca d'Italia senza che quest'ultima abbia richiesto modificazioni o integrazioni;

elenco degli investimenti in beni immobili e in diritti reali di godimento sugli stessi detenuti dal fondo;

tavole concernenti la distribuzione del valore corrente dei beni immobili per classi di valore nonché, per i beni immobili dati in locazione, la distribuzione dei canoni per scadenza dei contratti o per data di revisione dei canoni medesimi;

schede informative relative alle partecipazioni in società immobiliari controllate;

relazione illustrativa dalla quale risultano:

a) le principali operazioni di investimento e di disinvestimento effettuate nel semestre;

b) gli altri elementi significativi che hanno determinato la variazione del valore del fondo verificatesi nel semestre.

(1) Il contenuto degli schemi tipo della «semestrale», del rendiconto e delle relazioni illustrative è minimale, essendo rimessa alle società di gestione la possibilità di ampliarne il contenuto informativo. Tale facoltà, peraltro, deve essere utilizzata con misura e discernimento in relazione al rischio che un eccessivo dettaglio determini una riduzione, anziché un accrescimento della capacità informativa dei documenti di cui si tratta. È altresì consentita l'omissione delle voci che non registrino alcuna consistenza nei periodi posti a confronto e che non siano interessate da alcuna movimentazione.

3. Rendiconto del fondo.

Il rendiconto di gestione del fondo deve essere redatto entro 4 mesi dalla fine di ogni esercizio. Esso è approvato dal consiglio di amministrazione della società di gestione. Il rendiconto — da redigere secondo gli schemi e le istruzioni riportate nell'allegato D (1) — si compone di:

sezione patrimoniale;

sezione reddituale;

elenco degli investimenti in beni immobili e in diritti reali di godimento sugli stessi detenuti dal fondo;

tavole concernenti la distribuzione del valore corrente dei beni immobili per classi di valore nonché, per i beni immobili dati in locazione, la distribuzione dei canoni per scadenza dei contratti o per data di revisione dei canoni medesimi;

schede informative relative alle partecipazioni in società immobiliari controllate;

elenco dei valori mobiliari di rapida e sicura liquidabilità detenuti dal fondo;

prospetto delle variazioni del valore del fondo nel corso della sua operatività;

prospetto delle operazioni di disinvestimento effettuate dal fondo nel corso della sua operatività con riferimento ai cespiti immobiliari e alle partecipazioni in società immobiliari;

relazione degli amministratori, che contiene almeno:

a) l'illustrazione dell'attività di gestione del fondo, l'indicazione delle direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento, le linee strategiche che si intendono adottare in futuro e l'andamento dei settori immobiliari di interesse per gli investimenti del fondo;

b) ove le quote del fondo siano trattate in un mercato regolamentato, l'illustrazione dell'andamento delle quotazioni nel corso dell'esercizio, indicando almeno il prezzo massimo, minimo e medio e confrontando tali dati con il valore unitario delle quote del fondo risultante dalle valutazioni semestrali;

c) i criteri di valutazione applicati ai fini della determinazione del valore delle attività diverse dalle partecipazioni. Per i beni immobili, ove la metodologia di determinazione del valore corrente adottata si discosti da quella seguita in occasione dell'ultima valutazione devono essere indicate le motivazioni che hanno indotto a tale variazione;

d) se il fondo distribuisce proventi, l'indicazione dell'ammontare complessivo e unitario posto in distribuzione;

e) nel caso in cui la società di gestione abbia esercitato nel corso dell'esercizio la facoltà di procedere al rimborso parziale delle quote a fronte di disinvestimenti, l'indicazione dell'ammontare, complessivo e unitario, dei rimborsi effettuati;

f) la composizione per singola valuta delle attività e delle passività denominate in valuta;

g) l'esistenza e lo stato di eventuali controversie pendenti (ad esempio con i locatari di beni immobili concessi in affitto per mancato pagamento dei canoni).

(1) Cfr. nota precedente.

ALLEGATO A): *Modello di comunicazione dei partecipanti al capitale di società di gestione di fondi immobiliari chiusi.*

PARTECIPANTI AL CAPITALE DI SOCIETÀ DI GESTIONE DEI FONDI COMUNI
DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSI EX L. 86/94
Comunicazioni ai sensi dell'art. 1, comma 4 della legge 25 gennaio 1994, n. 86

Alla BANCA D'ITALIA Filiale di _____
Alla Società di gestione _____

Rilasciato alla BANCA D'ITALIA		
Filiale	Data	Numero
G O M M A A		

Mod. 19/E - ter

Protocollo Banca d'Italia

DICHIARANTE		quadro A
Se persona fisica	Se persona giuridica o società di persone o ente	
cognome _____	denominazione sociale _____	
nome _____	eventuale sigla sociale _____	
luogo di nascita _____	specie _____	eventuale codice ABI _____
data di nascita _____	codice fiscale _____	
codice fiscale _____		
comune sede legale o residenza _____	via _____	sigla provincia _____ stato _____
Causale della dichiarazione _____	Data dell'acquisto o della variazione della partecipazione _____	
	G O M M A A	

SOCIETÀ DI GESTIONE PARTECIPATA		quadro B
denominazione _____	codice fiscale _____	
capitale sociale in azioni con diritto di voto _____	n. iscrizione albo delle soc. di gestione _____	
di cui con diritto di voto nell'assemblea ordinaria _____	valore nominale unitario della quota _____	

AZIONI POSSEDUTE DIRETTAMENTE DAL DICHIARANTE			quadro C
N. azioni possedute	N. azioni possedute per le quali il dichiarante sia privato del diritto di voto	N. azioni con diritto di voto in capo al soggetto dichiarante	
titolo del possesso			
proprietà			
riportato			
riportatore			
pegno			
usufrutto			
deposito o altro			

AZIONI POSSEDUTE PER IL TRAMITE DI SOCIETÀ CONTROLLATE, FIDUCIARIE, INTERPOSTA PERSONA			quadro D
N. azioni possedute	N. azioni possedute per le quali le società controllate, fiduciarie e interposte persone, sono private del diritto di voto	N. azioni con diritto di voto in capo alle società controllate, fiduciarie e interposte persone	
titolo del possesso			
proprietà			
riportato			
riportatore			
pegno			
usufrutto			
deposito o altro			

AZIONI POSSEDUTE PER CONTO DI ALTRI SOGGETTI DA SOCIETÀ FIDUCIARIE O DA SOCIETÀ DI GESTIONE DI FONDI COMUNI			quadro E
N. azioni possedute	N. azioni per le quali il dichiarante sia privato del diritto di voto	N. azioni con diritto di voto in capo al soggetto dichiarante	

RIEPILOGO			
N. azioni totali possedute			% rispetto al capitale sociale con diritto di voto
di cui con diritto di voto nell'assemblea ordinaria			% rispetto al capitale sociale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria
N. azioni con diritto di voto possedute			% rispetto al capitale sociale con diritto di voto
di cui con diritto di voto nell'assemblea ordinaria			% rispetto al capitale sociale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria
N. azioni totali possedute alla data della precedente comunicazione (rapporto percentuale)			% rispetto al capitale sociale con diritto di voto
N. azioni con diritto di voto possedute alla data della precedente comunicazione (rapporto percentuale)			% rispetto al capitale sociale con diritto di voto

data della dichiarazione

B C D E F

firma del dichiarante o del legale rappresentante

N° fogli complessivi

indirizzo

CAP

N. Tel.

Eventuali osservazioni

Distinta delle società controllate, fiduciarie e delle interposte persone per il tramite delle quali sono possedute le azioni (solo se è stato riempito il quadro D)

Presentato alla BANCA D'ITALIA									
Firma		Data		Luogo					
G O M M A A									

Mod. 19/E - ter

quadro F

Foglio n.

SOCIETÀ CONTROLLATA, FIDUCIARIA O INTERPOSTA PERSONA, TITOLARE DELLE AZIONI CON DIRITTO DI VOTO			
Se persona fisica cognome nome luogo di nascita data di nascita codice fiscale		Se persona giuridica o società di persone denominazione sociale eventuale sigla sociale specie eventuale codice ABI codice fiscale firma del legale rappresentante	
comune sede legale o residenza via sigla provincia stato		fiduciario rapporto con il soggetto dichiarante di controllo A diretto tramite il % del capitale con diritto di voto B ed indiretto tramite il % C tramite patto di sindacato di voto D tramite il diritto di nominare o revocare la maggioranza degli amministratori o altro E	
N. azioni possedute titolo del possesso proprietà riportato riportatore pegno usufrutto deposito e altro		N. azioni possedute per le quali il soggetto è privato del diritto di voto 1 2 3	
N. azioni con diritto di voto in capo al soggetto 1 2 3 di cui con diritto di voto nell'assemblea ordinaria			
SOGGETTI INTERPOSTI TRA IL DICHIARANTE ED IL SOGGETTO TITOLARE DELLE AZIONI CON DIRITTO DI VOTO			
Avvertenza: da riempire solo nel caso che tra il dichiarante ed il soggetto titolare delle azioni con diritto di voto intercorrono rapporti di controllo indiretto o comunque tramite altri soggetti			
denominazione sociale eventuale sigla sociale specie eventuale codice ABI codice fiscale comune sede legale o residenza via sigla provincia stato		fiduciario rapporto con il soggetto dichiarante (o con il soggetto di cui al quadro delle pagine precedenti) di controllo A diretto tramite il % del capitale con diritto di voto B ed indiretto tramite il % C tramite patto di sindacato di voto D tramite il diritto di nominare o revocare la maggioranza degli amministratori o altro E	
denominazione sociale eventuale sigla sociale specie eventuale codice ABI codice fiscale comune sede legale o residenza via sigla provincia stato		fiduciario rapporto con il soggetto di cui al precedente quadro di controllo A diretto tramite il % del capitale con diritto di voto B ed indiretto tramite il % C tramite patto di sindacato di voto D tramite il diritto di nominare o revocare la maggioranza degli amministratori o altro E	
denominazione sociale eventuale sigla sociale specie eventuale codice ABI codice fiscale comune sede legale o residenza via sigla provincia stato		fiduciario rapporto con il soggetto di cui al precedente quadro di controllo A diretto tramite il % del capitale con diritto di voto B ed indiretto tramite il % C tramite patto di sindacato di voto D tramite il diritto di nominare o revocare la maggioranza degli amministratori o altro E	
denominazione sociale eventuale sigla sociale specie eventuale codice ABI codice fiscale comune sede legale o residenza via sigla provincia stato		fiduciario rapporto con il soggetto di cui al precedente quadro di controllo A diretto tramite il % del capitale con diritto di voto B ed indiretto tramite il % C tramite patto di sindacato di voto D tramite il diritto di nominare o revocare la maggioranza degli amministratori o altro E	

**COMUNICAZIONE DEI PARTECIPANTI
AL CAPITALE DI SOCIETÀ DI GESTIONE DI FONDI COMUNI
DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSI EX L. 86/94**

Istruzioni per la compilazione del modello 19/E-ter

AMBITO E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

Tutti coloro, persone fisiche e giuridiche, che in via diretta o per il tramite di società controllate o di società fiduciarie o per interposta persona partecipano in misura superiore al 5% del capitale sottoscritto rappresentato da azioni con diritto di voto in una società di gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi ex L. 86/94 sono tenuti, entro trenta giorni dalla data di acquisizione della partecipazione medesima, a darne comunicazione alla Banca d'Italia e alla società partecipata.

A detta comunicazione, sempre che venga superata la predetta soglia del 5%, sono altresì tenute le società fiduciarie intestatarie di azioni per conto di terzi, nonché le società di gestione di fondi comuni di investimento con riferimento ai complessivi investimenti effettuati con il patrimonio dei fondi o delle SICAV gestiti.

Indipendentemente dal raggiungimento della soglia del 5%, sono tenuti ad effettuare le comunicazioni coloro che esercitano il controllo sulla società di gestione ai sensi dell'art. 23 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, emanato con il Decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 (di seguito "Testo Unico").

Non è tenuto all'obbligo di comunicazione il Ministero del tesoro per le partecipazioni detenute indirettamente.

Dovrà essere effettuata una nuova comunicazione:

- a) per gli aumenti che comportino il possesso di partecipazioni superiori a multipli di 5% (10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 35%, 40% ... 95%) o pari al 100% del capitale con diritto di voto;
- b) per la riduzione della partecipazione al di sotto delle soglie di cui al punto a) o della soglia del 5%;
- c) per tutte le ipotesi in cui – indipendentemente dalle circostanze di cui ai punti a) e b) – si tratti di acquisto del controllo sulla società ai sensi dell'art. 23 del Testo Unico;
- d) per le modifiche della catena partecipativa dei soggetti interposti, nei casi precisati nelle istruzioni per la compilazione del quadro F.

Tale nuova comunicazione dovrà essere effettuata entro il termine di trenta giorni dall'operazione che ha determinato la variazione.

Nel caso in cui la partecipazione sia detenuta in via indiretta, l'obbligo di comunicazione è assolto solo dal soggetto posto al vertice della catena partecipativa, a condizione che:

- il modello sia sottoscritto anche da chi detiene direttamente la partecipazione nella società di gestione (cfr. parte superiore del quadro F), quando tale interes-

senza diretta sia superiore alla soglia di rilevanza. In caso contrario, il soggetto in questione andrà solamente indicato;

- vengano indicati i soggetti interposti tra il dichiarante e il soggetto titolare delle azioni (individuati secondo le istruzioni per la compilazione del quadro F, cfr. *infra*).

L'obbligo di segnalazione non sussiste per i soggetti interposti tra il partecipante diretto e il soggetto posto in capo alla catena partecipativa, cui l'interessenza è in definitiva riconducibile. Resta ovviamente ferma la facoltà per ciascun soggetto interessato di procedere in via autonoma all'inoltro del modello, ove ne ricorrano le condizioni.

Nel caso di comunione pro-indiviso della partecipazione, la comunicazione può essere effettuata da un rappresentante comune, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 2347 c.c. Nell'ipotesi in cui, oltre alla quota posseduta in comproprietà con altri soggetti, il comunista (che non sia rappresentante comune) possieda, direttamente o indirettamente, altre azioni, il medesimo è tenuto ad effettuare un'autonoma comunicazione solo con riferimento a tali altre azioni.

Ai fini del calcolo della percentuale non va tenuto conto delle azioni prive del diritto di voto (ad esempio, azioni di risparmio); al contrario, occorre tener conto anche di quelle azioni per le quali il socio sia privato *ex lege* (ad esempio, azioni proprie) o per atti di disposizione negoziale (ad esempio, azioni date in garanzia), del diritto di voto sulle medesime.

Nell'ipotesi di azioni oggetto di contratto di pegno e di usufrutto, il creditore pignoratizio e l'usufruttuario, ricorrendone le condizioni, dovranno effettuare la segnalazione solo nel caso in cui ad essi spetti il diritto di voto inerente alle azioni.

Nell'ipotesi di azioni possedute a titolo di deposito, il depositario, ricorrendone le condizioni, dovrà effettuare la segnalazione solo nel caso in cui esso eserciti discrezionalmente il diritto di voto inerente alle azioni.

Nell'ipotesi di azioni oggetto di contratto di riporto, sia il riportato che il riportatore sono tenuti a rendere la comunicazione ove vengano superati i limiti percentuali sopra previsti, specificando inoltre a chi spetti esercitare il diritto di voto.

Le azioni possedute devono essere rapportate, per il calcolo della percentuale, al capitale sottoscritto rappresentato da azioni con diritto di voto quale risulta dall'atto costitutivo e dalle successive modificazioni.

In ipotesi di variazione del capitale sociale, gli eventuali obblighi di comunicazione da parte dei soggetti tenuti dovranno essere adempiuti secondo le istruzioni di seguito riportate relative alla compilazione del quadro B.

La comunicazione andrà inviata in triplice copia, alla Filiale provinciale della Banca d'Italia ove ha sede la società di gestione partecipata allegando, sempre in triplice esemplare, il protocollo di autonomia gestionale di cui al Regolamento emanato dalla Consob, d'intesa con la Banca d'Italia, ai sensi dell'art. 9, comma 6, lett. a) della L. 1/91. La Banca d'Italia provvederà, a norma dell'art. 4, comma 2, L. 1/91 a inviare copia della comunicazione e del protocollo d'autonomia alla Consob. La medesima documentazione andrà inviata in unico esemplare alla società di gestione partecipata presso la quale potrà essere ritirato il modello previsto per la comunicazione. Tale modello potrà essere richiesto anche alla Associazione Bancaria Italiana.

Qualora la sede legale della società di gestione non coincida con quella della direzione centrale, la documentazione andrà inviata alla Filiale provinciale della Banca d'Italia ove ha sede la direzione centrale della società di gestione.

Le comunicazioni si intendono effettuate nel giorno in cui sono state consegnate direttamente o spedite per lettera raccomandata A.R..

Si precisa che:

- l'obbligo di comunicazione si considera assolto esclusivamente mediante l'invio dei modelli 19/E-ter;
- la redazione del protocollo di autonomia gestionale è richiesta solo quando si verificano le condizioni che comportano l'obbligo di invio dei modelli 19/E-ter (con esclusione, ovviamente, dell'invio per riduzione della partecipazione), fermo restando quanto disposto dal Titolo V del Regolamento Consob n. 5387 del 2 luglio 1991 in ordine all'invio della sezione B del protocollo medesimo.

MODALITÀ DI COMPILAZIONE

Quadro A: DICHIARANTE

Andranno riportate con precisione oltre al codice fiscale, per le persone fisiche, le generalità del dichiarante (omettendo eventuali titoli) e, per le persone giuridiche, le società di persone e gli enti, la ragione o denominazione sociale, quale risulta dall'atto costitutivo e dalle successive modificazioni nonché l'eventuale sigla sociale.

Qualora il dichiarante sia un'istituzione creditizia andrà indicato anche il relativo codice ABI.

Per la specie, andranno riempite le relative caselle con uno dei seguenti codici:

Specie

- 08 Società semplice
 - 41 Società in accomandita per azioni
 - 42 Società in accomandita semplice
 - 43 Società in nome collettivo
 - 51 Società per azioni
 - 52 Società a responsabilità limitata
 - 61 Società cooperativa a responsabilità limitata
 - 62 Società cooperativa a responsabilità illimitata
 - 14 Enti vari
 - 74 Enti e Società non residenti
- *Causale della dichiarazione:* andrà indicata nell'apposito riquadro la causale della dichiarazione con riferimento ad una delle ipotesi di seguito specificate:

1. Dichiarazione iniziale da effettuare nei casi di superamento del limite del 5% di possesso di azioni per le quali il soggetto dichiarante è, in via diretta o per il tramite di altri soggetti, titolare della partecipazione o del diritto di voto, semprechè tale superamento non comporti l'ipotesi di cui alla successiva causale 4.
2. Dichiarazione da effettuare per variazioni che comportino il superamento, in aumento o in diminuzione, delle soglie del 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 35%, 40%, 45%, 50%, 55%, 60%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%, 90%, 95% o il raggiungimento del 100%, semprechè la variazione non comporti l'ipotesi di cui alle successive causali 3 e 4.
3. Dichiarazione da effettuare per la riduzione della percentuale entro il limite previsto del 5%. Tale causale dovrà essere indicata anche nei casi di modifiche del contenuto informativo di cui al quadro A (ad es. cambiamento della titolarità della partecipazione per successione mortis causa, cambio di residenza ovvero variazione della denominazione sociale, trasformazione, fusione, trasferimento della sede legale).

In ipotesi di successione mortis causa o di fusione, i nuovi soggetti titolari della partecipazione, oltre ad effettuare una segnalazione a proprio nome (con causale 1 o 2), dovranno comunicare la riduzione della percentuale entro il limite previsto in capo al precedente soggetto dichiarante utilizzando la causale 3.
4. Dichiarazione da effettuare in caso di acquisto del controllo sulla società di gestione ai sensi dell'art. 23 del Testo Unico.
5. Dichiarazione da effettuare nei casi in cui, non essendosi verificata una delle ipotesi precedenti, siano intervenute modificazioni nel contenuto informativo del quadro F, come precisato nelle relative istruzioni.

Qualunque sia la causale della dichiarazione, il modello andrà compilato in tutte le sue parti, indicando la situazione relativa sia al dichiarante sia agli altri soggetti di cui al quadro F, aggiornata al momento di invio della dichiarazione.

- *Data dell'acquisto o della variazione della partecipazione:* andrà indicata la data dalla quale decorre il termine di 30 giorni entro il quale deve essere eseguita la comunicazione.

In caso di trasferimento per successione mortis causa, acquisto o trasferimento per atto tra vivi, costituzione di pegno, di usufrutto o di deposito, dovrà farsi riferimento alla data di perfezionamento dell'atto, secondo la rispettiva disciplina civilistica.

Nell'ipotesi in cui le variazioni della partecipazione si siano verificate per successive fasi o operazioni, si dovrà far riferimento alla data dell'ultima operazione che ha determinato il superamento di detto limite.

Quadro B: SOCIETÀ DI GESTIONE PARTECIPATA

Andranno indicati, negli appositi spazi, la denominazione della società di gestione partecipata, il codice fiscale, nonché il numero di iscrizione all'albo delle società di gestione ex art. 3, comma 1, L. 86/94.

- *Capitale sociale in azioni con diritto di voto:* andrà indicato il numero delle azioni rappresentanti il capitale con diritto di voto, quale risulta dall'atto costitutivo e dalle successive modificazioni.

- *Di cui con diritto di voto nell'assemblea ordinaria:* andrà indicato il numero delle azioni rappresentanti il capitale aventi diritto di voto nell'assemblea ordinaria.

Nelle ipotesi di variazione del capitale, l'eventuale obbligo della segnalazione decorre dal momento in cui l'operazione sul capitale si è conclusa. Tale termine coincide per le società per azioni con l'iscrizione nel registro delle imprese dell'attestazione dell'avvenuta variazione.

Quadro C: AZIONI POSSEDUTE DIRETTAMENTE DAL DICHIARANTE

- *Azioni possedute:* il dichiarante dovrà indicare il numero di azioni aventi diritto di voto possedute direttamente, suddivise secondo il titolo del possesso; per le azioni in proprietà e oggetto di contratto di riporto, il riquadro dovrà essere compilato indipendentemente dalla circostanza che il dichiarante sia titolare o meno del diritto di voto.
- *Azioni per le quali il dichiarante sia privato del diritto di voto:* in questo riquadro, che dovrà essere compilato solo dal proprietario che sia privato del diritto di voto ovvero per azioni oggetto di contratto di riporto, dovrà essere indicato il numero di azioni per le quali il dichiarante stesso non sia titolare del diritto di voto.
- *Azioni con diritto di voto in capo al soggetto dichiarante:* andrà indicato il numero complessivo di azioni per le quali il dichiarante è titolare del diritto di voto. Tale numero deve corrispondere alla differenza tra il totale delle azioni possedute ed il totale delle azioni per le quali il soggetto dichiarante sia privato del diritto di voto.
- *Di cui con diritto di voto nell'assemblea ordinaria:* andrà indicato il numero delle azioni aventi diritto di voto nell'assemblea ordinaria, anche ove detto numero coincida con il numero delle azioni indicato nel precedente riquadro.

N.B.: Nell'ipotesi in cui i diritti di voto inerenti alle azioni possedute direttamente dal dichiarante facciano capo ai soggetti del quadro D (società controllate, fiduciarie e interposte persone), le relative azioni non vanno indicate nel quadro C (ad esempio, nel caso di azioni in nuda proprietà che il dichiarante cede, con i relativi diritti di voto, ad una propria società controllata). Al fine di evitare duplicazioni, tali azioni andranno indicate esclusivamente nel quadro D, secondo le relative istruzioni.

Quadro D: AZIONI POSSEDUTE PER IL TRAMITE DI SOCIETÀ CONTROLLATE, FIDUCIARIE, INTERPOSTA PERSONA

- *Azioni possedute:* andrà riportato il numero di azioni aventi diritto di voto possedute per il tramite di società controllate (1), fiduciarie e di interposte persone, suddivise per titolo di possesso di queste ultime. Per le azioni in proprietà e per

(1) Ai fini della definizione del rapporto di controllo si fa riferimento al disposto dell'art. 23 del Testo Unico.

quelle oggetto di contratto di riporto, il riquadro andrà compilato indipendentemente dalla circostanza che i soggetti interposti siano titolari o meno del diritto di voto. L'indicazione dei soggetti interposti andrà riportata nel quadro F secondo le relative istruzioni.

Nell'ipotesi in cui le azioni facciano capo, a diverso titolo, a uno o più soggetti (rientranti nelle categorie delle società controllate o fiduciarie od interposte persone), le stesse andranno indicate per ciascun titolo di possesso.

- *Azioni per le quali le società controllate, fiduciarie e le interposte persone sono private del diritto di voto:* in questo riquadro, che dovrà essere compilato solo per le azioni possedute a titolo di proprietà e per quelle oggetto di contratto di riporto, dovrà essere indicato il numero di azioni per le quali i soggetti interposti siano privati del diritto di voto, a meno che il voto stesso spetti ad altra società controllata, fiduciaria o interposta persona.
- *Azioni con diritto di voto in capo alle società controllate, fiduciarie e alle interposte persone:* andrà riportato il numero complessivo delle azioni per le quali i predetti soggetti siano titolari del diritto di voto. Tale numero deve corrispondere alla differenza tra il totale delle azioni possedute ed il totale delle azioni per le quali i ripetuti soggetti siano privati del voto.
- *Di cui con diritto di voto nell'assemblea ordinaria:* andrà indicato il numero delle azioni aventi diritto di voto nell'assemblea ordinaria, anche ove detto numero coincida con il numero delle azioni indicato nel precedente riquadro.

N.B.: Nelle ipotesi in cui i diritti di voto inerenti alle azioni possedute dai soggetti di cui al quadro D (società controllate, fiduciarie e interposte persone) facciano capo al soggetto dichiarante (quadro C), le relative azioni non vanno indicate nel quadro D (ad esempio, nel caso di azioni in nuda proprietà che le società controllate cedono, con i relativi diritti di voto, in usufrutto al proprio controllante). Al fine di evitare duplicazioni, tali azioni andranno indicate esclusivamente nel quadro C, secondo le relative istruzioni.

Quadro E: AZIONI POSSEDUTE PER CONTO DI ALTRI SOGGETTI DA SOCIETÀ FIDUCIARIE O SOCIETÀ DI GESTIONE DI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO

Tale quadro andrà compilato dalle società fiduciarie che posseggano a qualunque titolo azioni per conto di altri soggetti nonché dalle società di gestione di fondi comuni di investimento con riferimento all'ammontare complessivo delle azioni possedute dall'insieme dei propri fondi e dai patrimoni delle SICAV gestite (1).

- *Azioni possedute:* andrà indicato il numero complessivo di azioni con diritto al voto possedute dalla società fiduciaria o dalla società di gestione dichiarante per conto di altri soggetti.
- *Azioni per le quali il dichiarante sia privato del diritto di voto:* andrà riportato il numero delle azioni per le quali il diritto di voto sia esercitato da soggetto diverso dalla società fiduciaria o dalla società di gestione.

(1) Va da sé che l'obbligo di comunicazione non sussiste per i controllanti le fiduciarie e le società di gestione con riferimento alle azioni detenute per conto dei fiducianti e dei fondi.

- *Azioni con diritto di voto in capo al soggetto dichiarante:* il numero di azioni deve corrispondere alla differenza tra il totale delle azioni possedute e le azioni per le quali la società fiduciaria o la società di gestione sia privata del diritto di voto.
- *Di cui con diritto di voto nell'assemblea ordinaria:* andrà indicato il numero delle azioni aventi diritto di voto nell'assemblea ordinaria, anche ove detto numero coincida con il numero delle azioni indicato nel precedente riquadro.
- *Numero dei fiducianti:* ove il dichiarante sia una società fiduciaria, andrà indicato il numero dei fiducianti come segue:
 1. caselle 1: andrà indicato il fiduciante con azioni in misura superiore al 50%, specificando nella seconda casella la percentuale posseduta da tale soggetto;
 2. caselle 2: andrà indicato il numero dei fiducianti con azioni in misura superiore al 5% e fino al 50%, specificando nella seconda casella la percentuale complessivamente posseduta da tali soggetti.

Le medesime istruzioni si applicano anche ai soggetti diversi dalle società fiduciarie o dalle società di gestione che posseggano azioni per conto di terzi.

Riepilogo

- *Azioni totali possedute:* andrà indicato il numero totale delle azioni possedute dal dichiarante, in proprio, per il tramite di altri soggetti, in qualità di società fiduciaria o di società di gestione di fondi comuni di investimento, indipendentemente dalla titolarità del diritto di voto. Andrà inoltre indicato il rapporto percentuale tra tali azioni ed il capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto. Di tale percentuale dovrà tenersi conto al fine di verificare la sussistenza o meno dell'obbligo di segnalazione.
- *Di cui con diritto di voto nell'assemblea ordinaria:* andrà indicato il numero totale delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria possedute dal dichiarante, in proprio o per il tramite di altri soggetti, in qualità di società fiduciaria o di società di gestione di fondi comuni di investimento, indipendentemente dalla titolarità del diritto di voto. Andrà inoltre indicato il rapporto percentuale tra tali azioni ed il capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria.
- *Azioni con diritto di voto possedute:* andrà riportato il numero delle azioni calcolato effettuando la somma dei quadri C, D ed E per il quale il dichiarante, in proprio, per il tramite di altri soggetti, in qualità di società fiduciaria o di società di gestione di fondi comuni di investimento, sia titolare di diritti di voto. Andrà indicato inoltre il rapporto percentuale tra tali azioni ed il numero delle azioni rappresentanti il capitale con diritto di voto di cui al quadro B.
- *Di cui con diritto di voto nell'assemblea ordinaria:* andrà indicato il numero di azioni ordinarie per le quali il dichiarante, in proprio o per il tramite di altri soggetti, in qualità di società fiduciaria o di società di gestione di fondi comuni di investimento, sia titolare del diritto di voto. Andrà inoltre indicato il rapporto percentuale tra tali azioni ed il capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria.

- *Azioni totali possedute alla data della precedente comunicazione (rapporto percentuale):* ove il dichiarante abbia in precedenza inviato una comunicazione attraverso il modello 19/E-ter, andrà indicato il rapporto percentuale, già segnalato nella parte "Riepilogo" della precedente comunicazione, tra il numero totale delle azioni possedute dal dichiarante ed il capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto.
- *Azioni con diritto di voto possedute alla data della precedente comunicazione:* ove il dichiarante abbia in precedenza inviato una comunicazione attraverso il modello 19/E-ter, andrà indicato il rapporto percentuale, già segnalato nella parte "Riepilogo" della precedente comunicazione, tra il numero delle azioni per le quali il dichiarante sia titolare di diritti di voto e il numero delle azioni rappresentanti il capitale con diritto di voto.

La prima pagina del modello andrà completata con la data della dichiarazione, la firma del dichiarante, il relativo indirizzo (con la specifica del Codice di Avviamento Postale), ed il numero telefonico.

Dovranno inoltre essere barrate le caselle corrispondenti ai quadri riempiti (B, C, D, E, F).

- *Numero fogli complessivi:* andrà indicato il numero complessivo dei fogli che compongono la dichiarazione.

Quadro F: DISTINTA DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE, FIDUCIARIE E DELLE INTERPOSTE PERSONE PER IL TRAMITE DELLE QUALI SONO POSSEDUTE LE AZIONI

Tale quadro, da compilarsi da parte di coloro che hanno compilato il quadro D, deve riportare l'indicazione delle società controllate, fiduciarie e delle persone interposte per il tramite delle quali il dichiarante possiede azioni di società di gestione di fondi comuni.

Per le operazioni che comportino una modifica nella catena partecipativa, va effettuata una nuova comunicazione solo quando tali modifiche comportino il superamento delle soglie rilevanti in capo al soggetto posto al vertice della catena stessa o ai titolari diretti delle azioni. Negli altri casi di modifiche nella catena partecipativa, va effettuata una nuova comunicazione solo quando il soggetto interposto venga a detenere una partecipazione superiore alle soglie rilevanti.

Non vanno in alcun caso segnalate le modifiche riguardanti:

- l'ammontare della partecipazione che il soggetto al vertice della catena partecipativa ha nel capitale della società interposta;
- il tipo di rapporto di controllo tra il soggetto al vertice della catena partecipativa e il soggetto interposto.

Per ciascun soggetto titolare in via diretta delle azioni andrà riempito un quadro F su separati fogli secondo le seguenti modalità:

- *Società controllata, fiduciaria o interposta persona titolare delle azioni con diritto di voto:* il riquadro andrà completato per ciascun titolare in via diretta di tali

azioni riportando le generalità del soggetto secondo le istruzioni relative alla compilazione del precedente quadro A. Andranno poi riportate le azioni possedute dal soggetto suddivise per titolo del possesso secondo le istruzioni relative alla compilazione del precedente quadro D. Il riquadro andrà sottoscritto dal soggetto che partecipa direttamente al capitale della società di gestione qualora lo stesso abbia una partecipazione superiore alle soglie di rilevanza.

- *Rapporto con il soggetto dichiarante:* andrà barrata la casella A ove il titolare sia intestatario fiduciario delle azioni della società per conto del dichiarante.

Nel caso di rapporto di controllo andrà barrata rispettivamente la casella B o la casella C se la posizione di controllo è assicurata al dichiarante dalle azioni detenute in via diretta ovvero in via indiretta per il tramite di altri soggetti. Andranno invece barrate:

- la casella D, se il rapporto di controllo è determinato dall'esistenza di sindacati di voto;
- la casella E, se il rapporto di controllo derivi dal diritto di nominare o revocare la maggioranza degli amministratori o da altre ipotesi.

Ove la situazione di controllo si determini per effetto del cumulo delle azioni possedute in via diretta e indiretta si dovrà tener conto, ai fini dell'eventuale compilazione dei successivi riquadri relativi ai soggetti interposti (F1, F2, ecc.), del soggetto (dichiarante o singolo soggetto interposto) che detiene il maggior numero di azioni della società controllata. Pertanto, i riquadri dei soggetti interposti non andranno compilati ove il maggior numero di azioni della società controllata sia detenuto direttamente dal dichiarante.

- *Soggetti interposti:* nel caso in cui la partecipazione sia detenuta in via indiretta, andranno riportati nella seconda parte del foglio (riquadro F1 e segg.) i soggetti interposti tra il dichiarante ed il soggetto titolare delle azioni. Nel caso in cui tra il dichiarante ed il titolare delle azioni si frappongano più società controllate andrà segnalata una unica catena partecipativa tenendo conto, in assenza di rapporti di controllo diretto, della società che, nell'ambito del gruppo, detiene il maggior numero di azioni del soggetto interposto controllato. Qualora il soggetto interposto sia una persona fisica, andrà indicato:

- nella casella "denominazione sociale" il cognome di tale soggetto;
- nella casella "eventuale sigla sociale" il nome di tale soggetto;
- il codice fiscale;
- l'indirizzo (comune di residenza, via, sigla provincia e stato).

Ove per la segnalazione dei soggetti interposti non fosse sufficiente un unico foglio, la catena andrà descritta in fogli successivi numerati progressivamente.

ALLEGATO B): *Modello del certificato di partecipazione al fondo immobiliare chiuso.*

.....
(DENOMINAZIONE DEL FONDO)

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO

ISTITUITO CON DELIBERA ASSEMBLEARE DEL DELLA SOCIETA' DI GESTIONE

CODICE TITOLO

.....
(DENOMINAZIONE DELLA SOCIETA' DI GESTIONE)

*Società di gestione autorizzata ai sensi dell'art. 1 della legge 25 gennaio 1994, n. 86
dal Ministro del Tesoro e iscritta all'Albo della Banca d'Italia*

CERTIFICATO (indicare il regime di circolazione)

INTESTATO A (solo nel caso di certificato nominativo)

RAPPRESENTATIVO DI N. QUOTE DI PARTECIPAZIONE

(*)

.....
DATA

.....
LA SOCIETA' DI GESTIONE

.....
LA BANCA DEPOSITARIA

.....
ANNOTAZIONI

(*) Nello spazio andrà indicato, ove la circostanza ricorra, che la sottoscrizione e la circolazione dei certificati rappresentativi delle quote del fondo chiuso sono riservate esclusivamente ad investitori istituzionali, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. a) della legge n. 86/94.

SPAZIO RISERVATO PER LE GIRATE, PER LE ALTRE ANNOTAZIONI. PER LE
STAMPIGLIATURE E PER EVENTUALI CEDOLE

SEGUIRE RIGOROSAMENTE L'ORDINE NUMERICO DELLE GIRATE

ALLEGATO C): *Schema tipo della relazione semestrale.*

Allegato C

RELAZIONE SEMESTRALE AL .../.../....
(denominazione del fondo/società gerente)

Prospetto del patrimonio del fondo

	Valore corrente alla data della rela- zione	Movimenti netti del semestre	Valore corrente a fine semestre precedente
ATTIVITA'			
1. Beni immobili 1a. Immobili industriali 1b. Immobili commerciali 1c. Immobili residenziali 1d. Terreni 1e. Altri beni immobili 1f. Acconti versati per l'acquisto di beni immobili - di cui: beni immobili dati in locazione con facoltà di acquisto			
2. Diritti reali di godimento su beni immobili (da specificare)			
3. Partecipazioni di controllo in società immobiliari non quotate			
4. Valori mobiliari 4a. Titoli di Stato 4b. Titoli di debito quotati 4c. Titoli di debito non quotati 4d. Altri valori mobiliari (da specificare)			
5. Disponibilità liquide			
6. Attività diverse 6a. Ratei attivi 6b. Risconti attivi 6c. Altre attività (da specificare)			
7. Totale attività			
PASSIVITA'			
8. Finanziamenti ipotecari			
9. Passività diverse 9a. Ratei passivi 9b. Risconti passivi 9c. Fondo imposte 9d. Fondo imposte sospese su plusvalenze ex art. 15, comma 2 della L. 86/94 9e. Altre passività (da specificare)			
10. Totale passività			

	Valore corrente alla data della rela- zione	Movimenti netti del semestre	Valore corrente a fine semestre precedente
11. Valore complessivo netto del fondo (voce 7 meno voce 10)			
12. Numero quote emesse			
13. Valore unitario delle quote (voce 11/voce 12)			
14. Ipoteche su beni immobili 15. Garanzie ricevute (da specificare) IMPEGNI 16. Titoli da consegnare per op. da regolare 17. Titoli da ricevere per op. da regolare 18. Altri (da specificare)			
ALTRI DATI 19. Plusvalenze in sospensione di imposta ex art. 15, comma 2 della L. 86/94			

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI DI GODIMENTO DETENUTI DAL FONDO

N.	DESCRIZIONE E UBICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	ANNO DI COSTRU- ZIONE	SUPERFICIE LORDA (1)	PRESCRIZIONI URBANISTICHE DELL'AREA	REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI				COSTO STORICO	IPOTECHE	ULTERIORI INFORMAZIONI
						CANONE PER m^2/m^3	TIPO CONTRATTO	SCADENZA CONTRATTO	LOCATARIO			
TOTALI												

(1) In metri quadrati lordi. Ove si tratti di beni immobili per i quali la volumetria è più significativa della superficie si potrà far riferimento ai metri cubi lordi. Anche l'eventuale canone deve essere riferito ai metri cubi. La circostanza dovrà essere evidenziata.

DISTRIBUZIONE DEL VALORE CORRENTE DEI BENI IMMOBILI DETENUTI DAL FONDO

Classi di valore corrente per metro quadrato (in milioni di lire)	Superficie detenuta dal fondo (metri quadrati) (1)	Valore corrente alla data della relazione		Valore peritale
		valore complessivo	valore perc. (2)	
fino a 1				
da oltre 1 a 3				
da oltre 3 a 5				
da oltre 5 a 7				
da oltre 7 a 10				
oltre 10				
Totali				

(1) Qualora sia rilevante ai fini della valutazione la volumetria e non la superficie andrà redatta un'analoga tavola in cui in luogo dei metri quadrati andranno indicati i metri cubi degli immobili

(2) In percentuale del valore corrente totale di tutti gli immobili del fondo

DISTRIBUZIONE DEI CANONI DEI BENI IMMOBILI DEL FONDO DATI IN LOCAZIONE
PER SCADENZA DEI CONTRATTI O DATA DI REVISIONE DEI CANONI

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Superficie/volumetria data in locazione	importo dei canoni			
		affitto a	locazione con facoltà di acquisto b	importo totale c=a+b	% (3)
fino a 1 anno	(1)				
	(2)				
da oltre 1 a 3 anni	(1)				
	(2)				
da oltre 3 a 5 anni	(1)				
	(2)				
da oltre 5 a 7 anni	(1)				
	(2)				
da oltre 7 a 9 anni	(1)				
	(2)				
oltre 9 anni	(1)				
	(2)				
A) Totale beni immobili locati	(1)				100
	(2)				
B) Totale beni immobili non locati	(1)				
	(2)				
Percentuale beni immobili locati $A/(A+B)*100$	(1)				
	(2)				

(1) metri quadrati

(2) metri cubi

(3) percentuale sull'importo totale dei canoni

**Schede informative relative alle partecipazioni
in società immobiliari controllate**

Denominazione e sede della società:

Attività esercitata:

A) Titoli nel portafoglio del fondo

Titoli nel portafoglio del fondo	Quantità	% del totale azioni o quote emesse	Costo di acquisto	Valore alla data della relaz. prec.	Valore corrente alla data della relazione
azioni / quote					

B) Dati di bilancio dell'emittente

	Ultimo esercizio [data]	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) immobilizzazioni materiali			
2) altre attività			
3) indebit. a breve termine			
4) indebitamento a medio /lungo termine			
5) patrimonio netto			
6) utile (perd.) netto dell'esercizio.			

C) Criteri e parametri utilizzati per la valutazione

D) Elenco dei beni immobili e dei diritti reali di godimento detenuti dalla società

E) Distribuzione del valore corrente dei beni immobili

F) Distribuzione dei beni immobili dati in locazione per scadenza dei contratti
o data di revisione dei canoni

**ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE
DELLA RELAZIONE SEMESTRALE**

Ai fini della compilazione dei prospetti della relazione semestrale, si forniscono le seguenti istruzioni:

I) Prospetto del patrimonio del fondo:

- a) nella colonna "movimenti netti del semestre" va indicato il controvalore degli acquisti al netto del controvalore delle vendite (tra le quali figurano, per i titoli, anche gli eventuali rimborsi avvenuti nel periodo). Ove le vendite siano superiori agli acquisti il saldo deve essere preceduto dal segno negativo;
- b) i beni immobili sono indicati al loro valore corrente nelle pertinenti sottovoci della voce "1. beni immobili" (quindi al lordo degli importi degli eventuali finanziamenti ipotecari ricevuti). Il debito residuo in linea capitale relativo ai finanziamenti ipotecari ricevuti è rilevato nella voce "8. finanziamenti ipotecari" ed il valore dell'ipoteca iscritta sui beni immobili è indicato nella voce "14. ipoteche su beni immobili";
- c) nella sottovoce "1f. acconti versati per l'acquisto di beni immobili" vanno indicati i controvalori versati a fronte di contratti preliminari di acquisto;
- d) per ciascuna categoria di beni immobili sono indicati in sottovoci quelli situati in territorio estero, ove esistenti;
- e) le parti di o.i.c.v.m. aperti eventualmente detenute dal fondo sono riportate in una sottovoce della voce "4d. altri valori mobiliari";
- f) per ciascuna categoria di titoli sono indicati in sottovoci quelli denominati in valuta estera, ove esistenti;
- g) da sottovoci della voce "6c. altre attività" devono risultare, ove esistenti:
 - i crediti per canoni di locazione scaduti;
 - i crediti per operazioni di pronti contro termine di impiego della liquidità;

- h) le contropartite patrimoniali delle componenti economiche generate dalle operazioni in titoli stipulate ma non ancora regolate, devono essere indicate nelle voci "6c. altre attività" o "9e. altre passività";
 - i) nel "fondo imposte" di cui alla voce 9c. sono iscritte le imposte sul reddito del periodo non ancora liquidate;
 - l) nel fondo di cui alla voce 9d. sono iscritti gli accantonamenti effettuati a fronte dei futuri oneri fiscali per plusvalenze patrimoniali per le quali vige il regime di sospensione dall'imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2 della legge;
 - m) eventuali proventi da distribuire e non ancora incassati dagli aventi diritto devono figurare in una sottovoce della voce "9e. altre passività";
 - n) i debiti per cauzioni ricevute - in danaro o altri beni fungibili - devono essere indicati in una sottovoce della voce "9e. altre passività";
 - o) nelle voci "16. titoli da consegnare per operazioni da regolare" e "17. titoli da ricevere per operazioni da regolare" sono riportati esclusivamente i titoli oggetto di operazioni di compravendita, valorizzati al prezzo convenuto;
 - p) nella voce 19. va indicato l'importo complessivo delle plusvalenze in regime di sospensione di imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2 della legge.
- II) Elenco dei beni immobili e dei diritti reali di godimento detenuti dal fondo:
- a) nella colonna "descrizione e ubicazione" vanno riportati tutti i dati utili per la descrizione e per la conoscenza della ubicazione e dello stato dei beni immobili nonchè la descrizione dei diritti reali di godimento acquisiti. I beni immobili situati in Italia vanno raggruppati per regioni e, nell'ambito di ciascun gruppo regionale, occorre indicare in distinti sottogruppi i beni situati nelle diverse province. I beni immobili situati all'estero vanno raggruppati per paese;
 - b) nella colonna "destinazione d'uso" va indicato l'utilizzo corrente dei beni immobili nonchè le altre eventuali possibili destinazioni alternative;

- c) nella colonna "prescrizioni urbanistiche dell'area" vanno illustrate le disposizioni vigenti in materia urbanistica che possono influire sulla destinazione attuale e futura del bene;
- d) nella colonna "canone per m^2/m^3 " è riportato l'importo per metro quadrato o metro cubo del canone annuo dei beni immobili dati in affitto ovvero in locazione con facoltà di acquisto;
- e) nella colonna "tipo contratto" vanno indicate le caratteristiche economico-giuridiche del contratto di locazione (ad esempio affitto, locazione con facoltà di acquisto, ecc.);
- f) la colonna "scadenza contratto" deve essere compilata solo nel caso di contratti di affitto e riporta la scadenza dei contratti medesimi. Altre notizie riguardanti le clausole di revisione dei canoni di affitto vanno riportate nella colonna "ulteriori informazioni";
- g) nella colonna "locatario" è indicato se trattasi di famiglie, imprese industriali, commerciali o finanziarie;
- h) nel caso di beni immobili gravati da ipoteca, nella relativa colonna deve essere indicato l'importo del debito residuo in linea capitale sul finanziamento contratto.

III) Distribuzione del valore corrente dei beni immobili detenuti dal fondo per classi di valore:

- a) nella colonna "superficie detenuta dal fondo" va indicata, per ogni classe di valore, la misura complessiva dei metri quadrati di proprietà del fondo il cui valore unitario rientra nella classe medesima (ad esempio in corrispondenza alla prima fascia è riportato l'ammontare complessivo dei metri quadrati il cui valore unitario è inferiore o pari al milione);
- b) nella colonna "valore corrente alla data della relazione - valore complessivo" va indicato il valore corrente complessivo dei metri quadrati di ciascuna classe. Il totale di detta colonna deve essere pari alla sommatoria delle sottovoci da la. a le. del prospetto del patrimonio del fondo;
- c) nella colonna "valore peritale" è riportato il valore complessivo attribuito dal collegio dei periti ai beni immobili del fondo.

IV) Distribuzione dei canoni dei beni immobili del fondo dati in locazione per scadenza dei contratti o data di revisione dei canoni:

- a) nella tavola vanno riportati anche i beni immobili dati in locazione con facoltà di acquisto;
- b) ai fini della compilazione della tavola, per ciascuna fascia di scadenza, si considera la data di scadenza del contratto di locazione ovvero, se più vicina, la data prevista di rinegoziazione del canone;
- c) nella colonna "superficie/volumetria data in locazione" vanno indicati i metri quadrati ovvero i metri cubi dati in locazione il cui contratto scade ovvero il cui canone è rinegoziabile entro tale fascia di scadenza;
- d) nelle colonne "importo dei canoni - affitto" e "importo dei canoni - locazione con facoltà di acquisto" va indicato il valore complessivo di tutti i canoni annui che sono rinegoziabili ovvero i cui contratti scadono in tale fascia temporale.

V) Schede informative concernenti le partecipazioni in società immobiliari controllate:

- a) deve essere redatta una scheda per ciascuna società immobiliare;
- b) nella sezione A):
 - nella colonna "quantità", deve essere indicato il numero di azioni o l'ammontare delle quote;
 - la scheda deve riportare, nell'apposita colonna, il valore corrente della partecipazione determinato dal consiglio di amministrazione della società di gestione;
- c) nella sezione B):
 - nella voce "altre attività" va indicata la sommatoria delle attività dello stato patrimoniale diverse dalle immobilizzazioni materiali;
 - nelle voci relative all'indebitamento vanno indicati i debiti esigibili entro l'esercizio successivo come "indebitamento a breve termine" e i rimanenti come "indebitamento a medio/lungo termine";

- d) nella sezione C) vanno illustrati i criteri di valutazione utilizzati per la determinazione del valore della partecipazione. In tale ambito, va fornito il raccordo tra il valore del patrimonio netto risultante dal bilancio della partecipata con il valore corrente attribuito alla partecipazione. Se la valutazione alla data della relazione semestrale dei titoli indicati nella scheda differisce da quella effettuata in sede di rendiconto precedente ovvero di successiva relazione semestrale, occorre indicare l'ammontare della rivalutazione/svalutazione effettuata nonché le relative motivazioni;
- e) per la redazione delle sezioni D), E) e F) vanno adottati gli schemi e seguite le istruzioni previste ai precedenti punti II), III) e IV).

ALLEGATO D): *Schema tipo del rendiconto annuale.*

Allegato D

RENDICONTO AL ../../.....
(denominazione del fondo/società gerente)

Sezione patrimoniale

	Situazione alla data del rendiconto		Movimenti dell'esercizio		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore corrente	In perc. delle attività	Controv. acquisti	Controv. vendite	Valore corrente	In perc. delle attività
ATTIVITA'						
1. Beni immobili						
1a. Immobili industriali						
1b. Immobili commerciali						
1c. Immobili residenziali						
1d. Terreni						
1e. Altri beni immobili						
1f. Acconti versati per l'acquisto di beni immobili						
- di cui: beni immobili dati in locazione con facoltà di acquisto						
2. Diritti reali di godimento su beni immobili (da specificare)						
3. Partecipazioni di controllo in società immobiliari non quotate						
4. Valori mobiliari						
4a. Titoli di Stato						
4b. Titoli di debito quotati						
4c. Titoli di debito non quotati						
4d. Altri valori mobiliari (da specificare)						
5. Disponibilità liquide						
6. Attività diverse						
6a. Ratei attivi						
6b. Risconti attivi						
6c. Altre attività (da specificare)						
7. Totale attività		100				100
PASSIVITA'						
8. Finanziamenti ipotecari						
9. Passività diverse						
9a. Ratei passivi						
9b. Risconti passivi						
9c. Fondo imposte						
9d. Fondo imposte sospese su plusvalenze ex art. 15, comma 2 della L. 86/94						
9e. Altre passività (da specificare)						
10. Totale passività						

	Situazione alla data del rendiconto		Movimenti dell'esercizio		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore corrente	In perc. delle attività	Controv. acquisti	Controv. vendite	Valore corrente	In perc. delle attività
11. Valore complessivo netto del fondo. (voce 7 meno voce 10)						
12. Numero quote emesse						
13. Valore unitario delle quote (voce 11/voce 12)						
14. Ipoteche su beni immobili						
15. Garanzie ricevute (da specificare)						
IMPEGNI						
16. Titoli da consegnare per op. da regolare						
17. Titoli da ricevere per op. da regolare						
18. Altri (da specificare)						
ALTRI DATI						
19. Plusvalenze in sospensione di imposta ex art. 15, comma 2 della L. 86/94						

RENDICONTO AL .../.../....
(denominazione del fondo/società gerente)

Sezione reddituale

	Rendiconto alla data .../.../....		Rendiconto esercizio precedente	
1. Beni immobili e diritti reali di godimento				
1a. Ricavi per attività di locazione				
- affitti				
- canoni per locazioni con facoltà di acquisto				
- altri proventi da immobili (da specificare)				
1b. Utile/perdita da alienazione				
- terreni				
- altri beni immobili				
- diritti reali di godimento				
1c. Plus/minusvalenze				
- terreni				
- altri beni immobili				
- diritti reali di godimento				
1d. Costi per la gestione dei beni immobili				
- spese di manutenzione				
- premi assicurativi				
- altri costi di gestione (da specificare)				
1e. Ammortamenti				
1f. Imposte sugli immobili				
1g. Altri proventi e oneri (da specificare)				
2. Partecipazioni in società immobiliari controllate				
2a. Dividendi e altri proventi				
2b. Utile/perdita da realizzo				
2c. Plus/minusvalenze				
3. Interessi passivi su mutui ipotecari				
Risultato gestione immobiliare				
4. Valori mobiliari				
4a. Proventi da investimenti				
- interessi e altri proventi su titoli di Stato				
- interessi e altri proventi su titoli di debito quotati				
- interessi e altri proventi su titoli di debito non quotati e altri valori mobiliari				
4b. Utile/perdita da realizzo				
- Titoli di Stato				
- titoli di debito quotati				
- titoli di debito non quot. e altri valori mob.				
4c. Plus/minusvalenze				
- Titoli di Stato				
- titoli di debito quotati				
- titoli di debito non quot. e altri valori mob.				
4d. Altri proventi e oneri (da specificare)				
5. Interessi attivi su disponibilità liquide				
Risultato gestione valori di pronta liquidabilità				

	Rendiconto alla data ../../....		Rendiconto esercizio precedente	
6. Oneri di gestione				
6a. Banca depositaria				
- custodia e amministrazione titoli				
- altre provvigioni, commissioni e spese				
6b. Società di gestione				
- provvigioni di gestione				
6c. Spese peritali				
7. Altri ricavi e oneri				
7a. Altri ricavi (da specificare)				
7b. Altri oneri (da specificare)				
8. Utile/perdita prima delle imposte				
9. Imposte				
9a. Imposte				
9b. Accantonamento al fondo imposte sospese su plusvalenze ex art. 15, comma 2 della L. 86/94				
10. UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO				

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI DI GODIMENTO DETENUTI DAL FONDO

N.	DESCRIZIONE E UBICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	ANNO DI COSTRUZIONE	SUPERFICIE LORDA (1)	PRESCRIZIONI URBANISTICHE DELL'AREA	REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI				COSTO STORICO	IPOTECHE	ULTERIORI INFORMAZIONI
						CANONE PER m^2/m^3	TIPO CONTRATTO	SCADENZA CONTRATTO	LOCATARIO			
TOTALI												

(1) in metri quadrati lordi. Ove si tratti di beni immobili per i quali la volumetria è più significativa della superficie si potrà far riferimento ai metri cubi lordi. Anche l'eventuale canone deve essere riferito ai metri cubi. La circostanza dovrà essere evidenziata.

DISTRIBUZIONE DEL VALORE CORRENTE DEI BENI IMMOBILI DETENUTI DAL FONDO

Classi di valore corrente per metro quadrato (in milioni di lire)	Superficie detenuta dal fondo (metri quadrati) (1)	Valore corrente alla data del rendiconto		Valore peritale
		valore complessivo	valore perc. (2)	
fino a 1				
da oltre 1 a 3				
da oltre 3 a 5				
da oltre 5 a 7				
da oltre 7 a 10				
oltre 10				
Totali				

(1) Qualora sia rilevante ai fini della valutazione la volumetria e non la superficie andrà redatta un'analogia tavola in cui in luogo dei metri quadrati andranno indicati i metri cubi degli immobili

(2) In percentuale del valore corrente totale di tutti gli immobili del fondo

**DISTRIBUZIONE DEI CANONI DEI BENI IMMOBILI DEL FONDO DATI IN LOCAZIONE
PER SCADENZA DEI CONTRATTI O DATA DI REVISIONE DEI CANONI**

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Superficie/volumetria data in locazione	importo dei canoni			
		affitto a	locazione con facoltà di acquisto b	importo totale c=a+b	% (3)
fino a 1 anno	(1)				
	(2)				
da oltre 1 a 3 anni	(1)				
	(2)				
da oltre 3 a 5 anni	(1)				
	(2)				
da oltre 5 a 7 anni	(1)				
	(2)				
da oltre 7 a 9 anni	(1)				
	(2)				
oltre 9 anni	(1)				
	(2)				
A) Totale beni immobili locati	(1)				100
	(2)				
B) Totale beni immobili non locati	(1)				
	(2)				
Percentuale beni immobili locati $A/(A+B)*100$	(1)				
	(2)				

(1) metri quadrati

(2) metri cubi

(3) percentuale sull'importo totale dei canoni

**Schede informative relative alle partecipazioni
in società immobiliari controllate**

Denominazione e sede della società:

Attività esercitata:

A) Titoli nel portafoglio del fondo

Titoli nel portafoglio del fondo	Quantità	% del totale azioni o quote emesse	Costo di acquisto	Valore alla data della rendic.prec.	Valore corrente alla data del rendiconto
azioni / quote					

B) Dati di bilancio dell'emittente

	Ultimo esercizio [data]	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) immobilizzazioni materiali			
2) altre attività			
3) indebit. a breve termine			
4) indebitamento a medio /lungo termine			
5) patrimonio netto			
6) utile (perd.) netto dell'esercizio.			

C) Criteri e parametri utilizzati per la valutazione

D) Elenco dei beni immobili e dei diritti reali di godimento detenuti dalla società

E) Distribuzione del valore corrente dei beni immobili

F) Distribuzione dei beni immobili dati in locazione per scadenza dei contratti
o data di revisione dei canoni

ELENCO DEI VALORI MOBILIARI DI RAPIDA E SICURA
LIQUIDABILITA' DETENUTI DAL FONDO

Emittente	Settore di operatività	Tipo titolo	Indic. quot.	Quantità	Valuta di denomina- zione	Valutazione alla data del rendic.
totale						

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO
 DELL'OPERATIVITA' .././.... (Data di avvio) FINO AL .././.... (Data del rendiconto)
 (denominazione del fondo/società gerente)

		Importo	In perc. del- l'importo iniziale
A. Importo iniziale del fondo (quote emesse x prezzo di emissione)			100
B. Risultato complessivo della gestione beni immobili e diritti reali di godimento			
B.1 Ricavi per attività di locazione			
B.2 Utili/perdite da alienazioni			
B.3 Plus/minusvalenze da valutazione			
B.4 Costi per la gestione dei beni immobili			
B.5 Ammortamenti			
B.6 Imposte sugli immobili			
B.7 Altri proventi e oneri			
C. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni			
C.1 Dividendi e altri proventi			
C.2 Utili/perdite da realizzo			
C.3 Plus/minusvalenze da valutazione			
D. Interessi passivi su mutui ipotecari			
E. Risultato complessivo della gestione dei valori di pronta liquidabilità			
E.1 Proventi da investimenti			
E.2 Utili/perdite da realizzo			
E.3 Plus/minusvalenze da valutazione			
E.4 Interessi attivi su disponibilità liquide			
E.5 Altri proventi e oneri			
F. Oneri di gestione complessivi			
F.1 Banca depositaria			
F.2 Società di gestione			
F.3 Spese peritali			
G. Altri ricavi e oneri			
G.1 Altri ricavi			
G.2 Altri oneri			
H. Totale rimborsi effettuati			
I. Proventi complessivi distribuiti			
L. Imposte			
M. Valore complessivo netto al .././...			

PROSPETTO DEI CESPITI (1) DISINVESTITI DAL FONDO (DALL'AVVIO OPERATIVO AL)

CESPITI DISINVESTITI (2)	QUANTITA'	ACQUISTO		ULTIMA VALUTAZIONE	REALIZZO		PROVENTI GENERATI	ONERI DI GESTIONE DEI CESPITI	ONERI FIGURATIVI	RISULTATO DELL'INVEST.
		DATA	COSTO ACQUISTO		DATA	RICAVO DI VENDITA				

(1) Beni immobili, diritti reali di godimento e partecipazioni in società immobiliari controllate

(2) I beni riscattati dal locatario a fine contratto mediante esercizio della facoltà di acquisto, nelle locazioni che la prevedono, sono contrassegnati con un asterisco.

**ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE
DEI PROSPETTI DEL RENDICONTO DELLA GESTIONE**

Ai fini della compilazione dei prospetti del rendiconto della gestione, si forniscono le seguenti istruzioni:

I) Sezione patrimoniale:

- a) nella colonna "controvalore vendite" relativa ai movimenti dell'esercizio vanno indicati anche gli eventuali rimborsi di titoli avvenuti nell'esercizio;
- b) i beni immobili sono indicati al loro valore corrente nelle pertinenti sottovoci della voce "1. beni immobili" (quindi al lordo degli importi degli eventuali finanziamenti ipotecari ricevuti). Il debito residuo in linea capitale relativo ai finanziamenti ipotecari ricevuti è rilevato nella voce "8. finanziamenti ipotecari" ed il valore dell'ipoteca iscritta sui beni immobili è indicato nella voce "14. ipoteche su beni immobili";
- c) nella sottovoce "1f. acconti versati per l'acquisto di beni immobili" vanno indicati i controvalori versati a fronte di contratti preliminari di acquisto;
- d) per ciascuna categoria di beni immobili sono indicati in sottovoci quelli situati in territorio estero, ove esistenti;
- e) le parti di o.i.c.v.m. aperti eventualmente detenute dal fondo sono riportate in una sottovoce della voce "4d. altri valori mobiliari";
- f) per ciascuna categoria di titoli sono indicati in sottovoci quelli denominati in valuta estera, ove esistenti;
- g) da sottovoci della voce "6c. altre attività" devono risultare, ove esistenti:
 - i crediti per canoni di locazione scaduti;
 - i crediti per operazioni di pronti contro termine di impiego della liquidità;
- h) le contropartite patrimoniali delle componenti economiche generate dalle operazioni in titoli stipulate ma non ancora regolate, devono essere indicate nelle voci "6c. altre attività" o "9e. altre passività";

- i) nel "fondo imposte" di cui alla voce 9c. sono iscritte le imposte sul reddito del periodo non ancora liquidate;
- l) nel fondo di cui alla voce 9d. sono iscritti gli accantonamenti effettuati a fronte dei futuri oneri fiscali per plusvalenze patrimoniali per le quali vige il regime di sospensione dall'imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2 della legge;
- m) eventuali proventi da distribuire e non ancora incassati dagli aventi diritto devono figurare in una sottovoce della voce "9e. altre passività";
- n) i debiti per cauzioni ricevute - in danaro o altri beni fungibili - devono essere indicati in una sottovoce della voce "9e. altre passività";
- o) nelle voci "16. titoli da consegnare per operazioni da regolare" e "17. titoli da ricevere per operazioni da regolare" sono riportati esclusivamente i titoli oggetto di operazioni di compravendita, valorizzati al prezzo convenuto;
- p) nella voce 19. va indicato l'importo complessivo delle plusvalenze in regime di sospensione di imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2 della legge.

II) Sezione reddituale:

- a) le voci relative a componenti negative di reddito devono essere precedute dal segno negativo;
- b) le spese non incrementative del valore degli immobili, a carico del fondo, sono costi dell'esercizio in cui sono sostenute e vanno rilevate nella voce "1d. costi per la gestione dei beni immobili".
Le eventuali spese relative ad immobili dati in locazione per le quali vi sia un diritto di rivalsa nei confronti dei conduttori sono indicate in un'apposita sottovoce della medesima voce. Il recupero delle spese sostenute per conto dei conduttori dei cespiti è rilevata in apposita specifica della voce "1a. ricavi per attività di locazione (altri proventi da immobili)";
- c) nella voce "1f. imposte sugli immobili" vanno indicate le imposte di pertinenza specifica degli immobili di proprietà del fondo ovvero che gravano sul fondo in quanto titolare di un diritto reale di

- godimento (es. imposta comunale sugli immobili e altre similari);
- d) vanno rilevati in apposite sottovoci della voce "4d. altri proventi e oneri":
- gli eventuali proventi per operazioni pronti contro termine di impiego della liquidità;
 - gli eventuali interessi passivi corrisposti sugli importi ricevuti in cauzione;
- e) in presenza di utili, perdite, plus/minusvalenze generati da beni immobili situati in territorio estero ovvero da titoli denominati in valuta, detti importi devono essere indicati in appositi "di cui" delle rispettive voci "utile/perdita" e "plus/minusvalenze";
- f) nella voce "7. altri ricavi e oneri" confluiscono, tra l'altro, in apposita sottovoce da specificare le componenti reddituali derivanti dalla gestione della eventuale liquidità in valuta del fondo;
- g) nella voce "9a. imposte" deve essere indicato l'importo delle imposte diverse da quelle di cui alla voce "1f. imposte sugli immobili" e da quelle sospese di cui all'art. 15, comma 2 della legge sulle plusvalenze non realizzate o distribuite. Queste ultime sono indicate nell'apposita voce "9b. accantonamento al fondo imposte sospese su plusvalenze ex art. 15, comma 2 della L. 86/94".
- III) Elenco dei beni immobili e dei diritti reali di godimento detenuti dal fondo: cfr. istruzioni per la compilazione dell'analogo elenco previsto nella relazione semestrale.
- IV) Distribuzione del valore corrente dei beni immobili detenuti dal fondo per classi di valore: cfr. istruzioni per la compilazione dell'analoga tavola prevista nella relazione semestrale.
- V) Distribuzione dei canoni dei beni immobili dati in locazione per fasce di scadenza dei contratti o data di revisione dei canoni: cfr. istruzioni per la compilazione dell'analoga tavola prevista nella relazione semestrale.

VI) Schede informative relative alle partecipazioni in società immobiliari controllate: cfr. istruzioni per la compilazione delle analoghe schede previste nella relazione semestrale.

VII) Elenco dei valori mobiliari di rapida e sicura liquidabilità detenuti dal fondo:

a) nell'elenco non sono riportati nè i titoli da consegnare o da ricevere per operazioni di compravendita nè i titoli oggetto di operazioni pronti contro termine;

b) il settore di operatività non deve essere indicato per i titoli di Stato. Per gli altri valori mobiliari deve essere indicato uno dei seguenti settori: alimentare-agricolo, assicurativo, bancario, cartario-editoriale, cementi-costruzioni, chimico, commercio, comunicazioni, elettronico, finanziario, immobiliare-edilizio, meccanico-automobilistico, minerario-metallurgico, tessile, diversi;

c) nella colonna "Indicatore quotazione" vanno contrassegnati i titoli trattati su mercati regolamentati.

VIII) Prospetto delle variazioni del valore del fondo:

a) nel prospetto sono riportati tutti gli elementi (componenti reddituali, rimborsi effettuati e proventi distribuiti) che hanno determinato variazioni del valore del fondo dalla data di avvio dello stesso fino alla data di compilazione dell'ultimo rendiconto;

b) nelle sottovoci B.2, C.2 e E.2 (utili/perdite) deve essere indicato il risultato della negoziazione dei relativi cespiti, partecipazioni e altri titoli (determinato come sommatoria dei risultati conseguiti nei singoli esercizi e considerando, per le attività in valuta, anche la componente derivante dalle variazioni del tasso di cambio);

c) nelle sottovoci B.3, C.3 e E.3 (plus/minusvalenze da valutazione) devono essere indicate le differenze tra costo storico e valutazione dei cespiti detenuti, delle partecipazioni nonché degli altri titoli in portafoglio alla data di redazione del rendiconto, ivi comprese, per i cespiti esteri, le partecipazioni in società estere ed i titoli in

valuta, quelle derivanti da oscillazioni del tasso di cambio;

- d) nella voce "H. totale rimborsi effettuati" devono essere indicati i rimborsi parziali delle quote effettuati a fronte di disinvestimenti;
- e) l'importo della voce "I. proventi complessivi distribuiti" deve essere determinato come sommatoria dei proventi di gestione eventualmente distribuiti dal fondo.

IX) Prospetto dei cespiti disinvestiti dal fondo:

- a) sono riportate nel prospetto tutte le operazioni di disinvestimento, anche parziale, di beni immobili, diritti reali di godimento sugli stessi e partecipazioni di controllo in società immobiliari. I cespiti disinvestiti a seguito di esercizio da parte del locatario della facoltà di riscatto (nei contratti di locazione che la prevedono) devono essere evidenziati con un asterisco;
- b) la colonna "quantità" riporta:
 - per le partecipazioni in società immobiliari controllate, il numero delle azioni o quote alienate e la relativa percentuale sul capitale delle società;
 - per gli immobili, i metri quadrati ovvero i metri cubi alienati;
- c) il costo di acquisto comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializzati;
- d) nella colonna "ultima valutazione" è indicato l'ultimo valore corrente attribuito al cespite in sede di relazione semestrale;
- e) nella colonna "proventi generati" sono inclusi tutti i proventi netti generati dalle attività disinvestite nel corso del periodo di detenzione del fondo;
- f) tra gli oneri di gestione dei cespiti alienati sono ricompresi le imposte sugli immobili, le spese di manutenzione ordinaria, i premi assicurativi e le altre spese di pertinenza diretta dei cespiti (con esclusione delle spese incrementative del valore patrimonializzate);

- g) gli oneri figurativi attribuibili alle attività disinvestite sono calcolati secondo la seguente formula:

$$OF = \left[\frac{Mvat}{Mvcn} \times (B + P + I + S) \right] \text{ dove:}$$

OF = oneri figurativi;

Mvat = media del valore dell'attività disinvestita alla fine di ciascun esercizio di detenzione;

Mvcn = media del valore complessivo netto del fondo alla fine di ciascun esercizio di detenzione dell'attività disinvestita;

B = somma delle commissioni di pertinenza della banca depositaria nel corso del periodo di detenzione del cespite;

P = somma delle provvigioni di gestione di pertinenza della società di gestione nel periodo di detenzione dell'attività disinvestita;

I = somma delle imposte sul reddito del fondo nel periodo di detenzione dell'attività disinvestita;

S = somma delle spese peritali di pertinenza del fondo nel periodo di detenzione dell'attività disinvestita;

- h) il risultato dell'investimento è determinato come somma algebrica del ricavo di vendita, del costo di acquisto, dei proventi generati e degli oneri attribuibili all'attività disinvestita. In caso di disinvestimenti relativi a partecipazioni acquistate in momenti diversi deve essere indicato il criterio seguito per la determinazione del costo dei titoli alienati.

94A3646

FRANCESCO NIGRO, *direttore*

FRANCESCO NOCITA, *redattore*
ALFONSO ANDRIANI, *vice redattore*

(6651401) Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - S.

COMMISSIONE NAZIONALE PER LE SOCIETÀ E LA BORSA

DELIBERAZIONE 25 luglio 1994.

Modificazioni ed integrazioni al regolamento recante disposizioni, concernenti la redazione dei prospetti informativi ed i modi in cui l'offerta deve essere resa pubblica, relative ad operazioni di vendita e sottoscrizione di valori mobiliari effettuate ai sensi dell'art. 18, sub art. 1, della legge 7 giugno 1974, n. 216, nonché disposizioni sul procedimento di offerta di vendita o di sottoscrizione dei valori mobiliari indicati all'art. 1 della legge 18 febbraio 1992, n. 149, approvato con delibera n. 6430 del 26 agosto 1992, e successive modificazioni ed integrazioni, e alle disposizioni concernenti gli annunci pubblicitari di cui all'articolo 18-quinquies, sub art. 1, della legge 7 giugno 1974, n. 216, approvate con delibera n. 6378 del 28 luglio 1992, e successive modificazioni e integrazioni. (Deliberazione n. 8288).

LA COMMISSIONE NAZIONALE PER LE SOCIETÀ E LA BORSA

Vista la legge 7 giugno 1974, n. 216, e le successive modificazioni;

Vista la legge 14 agosto 1993, n. 344, concernente l'istituzione e la disciplina dei fondi comuni di investimento mobiliare chiusi;

Vista la legge 25 gennaio 1994, n. 86, concernente l'istituzione e la disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi;

Visto il proprio regolamento recante disposizioni, concernenti la redazione dei prospetti informativi ed i modi in cui l'offerta deve essere resa pubblica, relative ad operazioni di vendita o di sottoscrizione di valori mobiliari effettuate ai sensi dell'art. 18, sub art. 1, della legge 7 giugno 1974, n. 216, nonché disposizioni sul procedimento di offerta pubblica di vendita o di sottoscrizione dei valori mobiliari indicati all'art. 1 della legge 18 febbraio 1992, n. 149, approvato con delibera n. 6430 del 26 agosto 1992, pubblicata nel supplemento ordinario n. 108 alla *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica n. 208 del 4 settembre 1992, come modificato con delibera n. 8085 del 26 maggio 1994, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica n. 126 del 1° giugno 1994;

Ritenuto necessario apportare modificazioni ed integrazioni al suddetto regolamento in relazione all'emanazione delle suddette discipline in materia di fondi comuni di investimento mobiliare ed immobiliare chiusi;

Viste le disposizioni concernenti gli annunci pubblicitari di cui all'art. 18-quinquies, sub art. 1, della legge 7 giugno 1974, n. 216, adottate con delibera n. 6378 del 28 luglio 1992, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica n. 183 del 5 agosto 1992, come modificate con delibera n. 8085 del 26 maggio 1994;

Considerata la necessità di apportare modificazioni ed integrazioni alle suddette disposizioni al fine di pervenire all'armonizzazione di talune norme in esse contenute con il testo del predetto regolamento come di seguito integrato;

Considerata altresì l'opportunità che negli annunci pubblicitari sia possibile omettere talune indicazioni, già contenute nel prospetto informativo, non essenziali ai fini della immediata percezione delle caratteristiche dell'investimento illustrato negli annunci stessi;

Delibera:

1. Il regolamento recante disposizioni, concernenti la redazione dei prospetti informativi ed i modi in cui l'offerta deve essere resa pubblica, relative ad operazioni di vendita o di sottoscrizione di valori mobiliari effettuate ai sensi dell'art. 18, sub art. 1, della legge 7 giugno 1974, n. 216, nonché disposizioni sul procedimento di offerta pubblica di vendita o di sottoscrizione dei valori mobiliari indicati all'art. 1 della legge 18 febbraio 1992, n. 149, approvato con delibera n. 6430 del 26 agosto 1992 e modificato con delibera n. 8085 del 26 maggio 1994, è modificato ed integrato come segue:

All'art. 2, comma 1, la dizione di cui alla lettera e) è così sostituita:

«e) «OIC» designa gli organismi di investimento collettivo, per tali intendendosi i fondi comuni di investimento mobiliare aperti e chiusi, i fondi comuni di investimento immobiliare chiusi e le società di investimento a capitale variabile di diritto italiano nonché gli organismi di cui al decreto legislativo 27 gennaio 1992, n. 86 e gli organismi di investimento collettivo in valori immobiliari di diritto estero abilitati all'offerta in Italia dei relativi valori mobiliari.»

All'art. 3, comma 1, la dizione di cui alla lettera c) è così sostituita:

«c) l'offerta di quote od azioni di OIC.»

All'art. 4, comma 1, la dizione di cui alla lettera a) è così sostituita:

«a) le offerte di valori mobiliari rivolte ai soli investitori professionali, per tali intendendosi le aziende e gli istituti di credito, le società e gli enti di assicurazione, le società di intermediazione mobiliare, le società fiduciarie che esercitano attività di gestione di patrimoni, iscritte nella sezione speciale dell'albo previsto dall'art. 3 della legge 2 gennaio 1991, n. 1, le società finanziarie di cui all'art. 19, sub art. 1, della legge n. 216, i fondi pensione di cui al decreto legislativo 21 aprile 1993, n. 124, gli OIC inclusi quelli di cui all'art. 10-bis, comma 1, della legge n. 77.»

All'art. 5, dopo il comma 6, è aggiunto il seguente:

«7. L'offerta di quote di fondi comuni di investimento mobiliare od immobiliare chiusi è realizzata nei dodici mesi successivi alla data di effettivo inizio dell'offerta stessa.»

All'art. 11, comma 1, il primo periodo è così sostituito:

«Ogni variazione rispetto ai dati ed alle notizie contenuti nel prospetto informativo pubblicato, relativo ad operazioni previste all'art. 3, comma 1, lettera c), ad eccezione di quelle di cui al comma 5, che intervenga tra la data di pubblicazione del prospetto e quella di chiusura dell'operazione di sollecitazione del pubblico risparmio, comporta, fatto salvo quanto stabilito ai commi 2 e 3, l'aggiornamento dello stesso, mediante pubblicazione di un nuovo prospetto in conformità alle previsioni di cui all'art. 9, comma 1, lettera a).».

All'art. 11, comma 4, il primo periodo è così sostituito:

«Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano ai documenti contabili periodici allegati al prospetto informativo.».

All'art. 11, dopo il comma 4, è aggiunto il seguente:

«5. Ogni variazione rispetto ai dati ed alle notizie contenuti nel prospetto informativo pubblicato, relativo ad offerte di quote di fondi comuni di investimento mobiliare od immobiliare chiusi, che intervenga tra la data di pubblicazione del prospetto e quella di chiusura dell'operazione di sollecitazione del pubblico risparmio, comporta l'aggiornamento dello stesso secondo le modalità previste all'art. 10.».

All'art. 13, dopo il comma 4, è aggiunto il seguente:

«5. Ai fini di cui al comma 1, le società di gestione di fondi comuni di investimento mobiliare od immobiliare chiusi comunicano alla CONSOB, entro cinque giorni dalla data di chiusura dell'offerta, gli esiti della stessa, specificando le determinazioni da assumere nell'ipotesi in cui le sottoscrizioni raccolte siano inferiori all'ammontare prefissato.».

II. Dopo lo schema di prospetto informativo n. 12 costituente parte integrante del predetto regolamento sono aggiunti gli allegati schemi di prospetto informativo n. 13 e n. 14 che ne costituiscono anch'essi parte integrante.

III. Le disposizioni concernenti gli annunci pubblicitari di cui all'art. 18-*quinquies*, sub art. 1, della legge 7 giugno 1974, n. 216, approvate con delibera n. 6378 del 28 luglio 1992 e modificate con delibera n. 8085 del 26 maggio 1994, sono modificate come segue:

All'art. 1, il comma 1 è così sostituito:

«1. Le presenti disposizioni, adottate ai sensi dell'art. 18-*quinquies*, sub art. 1, della legge 7 giugno 1974, n. 216, introdotto dall'art. 3 del decreto legislativo 25 gennaio 1992, n. 85, si applicano ad ogni annuncio pubblicitario, in qualsiasi modo diffuso, volto a promuovere l'adesione ad operazioni di sollecitazione del pubblico risparmio in ordine alle quali siano stati già adempiuti gli obblighi previsti dall'art. 18, sub art. 1, della stessa legge, ivi inclusi quelli concernenti operazioni aventi ad oggetto quote od azioni degli organismi di investimento collettivo, quali definiti all'art. 2.».

All'art. 2, comma 1, la dizione di cui alla lettera c) è così sostituita:

«c) «OIC» designa gli organismi di investimento collettivo, per tali intendendosi i fondi comuni di investimento mobiliare aperti e chiusi, i fondi comuni di investimento immobiliare chiusi e le società di investimento a capitale variabile di diritto italiano, nonché gli organismi di cui all'art. 10-*bis*, comma 1, della legge 23 marzo 1983, n. 77, introdotto dall'art. 13, comma 2, del decreto legislativo 25 gennaio 1992, n. 83, quelli di cui al decreto legislativo 27 gennaio 1992, n. 86, e gli organismi di investimento collettivo in valori immobiliari di diritto estero abilitati all'offerta in Italia dei relativi valori mobiliari.».

L'art. 8 è abrogato. È di conseguenza variata la numerazione dei successivi articoli.

La presente delibera* sarà pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica e nel Bollettino della CONSOB.

Le disposizioni contenute nella presente delibera entrano in vigore il giorno successivo a quello della loro pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Roma, 25 luglio 1994

p. Il presidente: BESSONE

SCHEMA 13

SCHEMA DI PROSPETTO INFORMATIVO RELATIVO ALL'OFFERTA AL PUBBLICO DI QUOTE DI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO MOBILIARE CHIUSI (*) (**).

- COPERTINA

(Indicare la denominazione della società di gestione).

(Inserire la seguente intestazione: «Prospetto informativo pubblicato mediante deposito presso l'Archivio-Prospetti della Consob in data al n.»).

(Inserire la seguente frase: «Offerta al pubblico di quote del fondo comune di investimento mobiliare chiuso» ed indicare in forma concisa le caratteristiche d'insieme del fondo).

(Riportare quanto di seguito indicato: «Eventuali variazioni rispetto ai dati ed alle notizie contenuti nel presente prospetto saranno illustrati in appositi supplementi allegati al prospetto stesso»).

(Aggiungere la seguente frase: «L'offerta di cui al presente prospetto è valida per il periodo dal al»).

(*) Nei casi di intervento, in qualità di proponente, di soggetto diverso dalla società di gestione ovvero nei casi di offerta di quote di fondi di diritto estero di cui al decreto legislativo n. 86/1992, lo schema di prospetto subirà gli adattamenti necessari in rapporto alla fattispecie concreta.

(**) Il prospetto deve contenere tutte le informazioni indicate nel presente schema anche nell'ipotesi in cui i dati e le notizie da fornire abbiano contenuto negativo.

INDICE

1. AVVERTENZE.

Ripetere quanto di seguito indicato:

A. «Il presente prospetto informativo è conforme al modello pubblicato mediante deposito presso l'Archivio-Prospetti della Consob in data al n.».

B. «L'adempimento di pubblicazione del prospetto informativo non comporta alcun giudizio della Consob sulla opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi».

C. «Ciascuno dei redattori del presente prospetto informativo si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie in esso contenuti per le parti di rispettiva pertinenza. Ciascuno dei redattori del presente prospetto informativo si assume altresì la responsabilità in ordine ad ogni altro dato e notizia che fosse tenuto a conoscere e verificare».

D. «L'investimento nel fondo non può essere perfezionato se non previa sottoscrizione del modulo inserito nel presente prospetto del quale costituisce parte integrante e necessaria».

2. PREMESSE.

(Definire la natura giuridica, le caratteristiche essenziali e la funzione economica del fondo comune di investimento mobiliare chiuso).

(Descrivere la funzione svolta, rispettivamente, dalla società di gestione, dalla banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento).

(Inserire la seguente frase: «I rapporti tra la società di gestione, la banca depositaria ed il partecipante sono regolati dalla legge 14 agosto 1993, n. 344, e dal regolamento del fondo riportato in appendice al presente prospetto del quale costituisce parte integrante e necessaria»).

3. L'INVESTIMENTO OGGETTO DELLA SOLICITAZIONE DEL PUBBLICO RISPARMIO.

(Indicare sinteticamente l'oggetto dell'offerta al pubblico).

4. IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO MOBILIARE CHIUSO.

4.1 Dati relativi alla individuazione del fondo.

(Indicare la denominazione, la data di istituzione, l'ammontare, il numero di quote ed il relativo valore nominale nonché la durata; nell'ipotesi in cui sia stata prevista la facoltà di proroga della durata, menzionare tale facoltà, specificando la relativa scadenza e rinviando all'apposita norma regolamentare per quanto attiene alle connesse modalità di esercizio e di pubblicizzazione; indicare la data di approvazione del regolamento di gestione da parte della Banca d'Italia).

4.2 Caratteristiche del fondo: tipi di investimento e destinazione dei proventi di gestione.

(Inserire un rinvio alla specifica norma regolamentare relativa ai tipi di investimento).

(Indicare, relativamente agli investimenti in titoli non quotati, i criteri seguiti nell'individuazione degli ambiti di specializzazione, con particolare riguardo ai settori di attività ed alle aree geografiche prescelti nonché alla tipologia delle aziende in cui si intende investire).

(Inserire indicazioni sulla destinazione dei proventi di gestione e, nel caso di fondo a distribuzione, rinviare alle norme regolamentari in tema di criteri di determinazione e modalità di distribuzione dei proventi stessi).

4.3 Limiti divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia.

(Inserire la seguente frase: «Vedere in proposito l'appendice B al presente prospetto del quale costituisce parte integrante e necessaria»).

4.4 Rischi connessi all'acquisto di quote del fondo.

(Descrivere i rischi connessi in via generale alla sottoscrizione di quote del fondo chiuso, in relazione alla natura dei titoli in cui tipicamente il patrimonio del fondo è investito, alle modalità di adesione ed alla durata dell'investimento).

(Descrivere gli specifici rischi connessi alla peculiare politica di investimento del fondo, in relazione, fra l'altro, allo stadio di sviluppo delle imprese non quotate in cui la società di gestione intende assumere partecipazioni, alla eventuale specializzazione degli investimenti in determinati settori di attività e all'ambito geografico di appartenenza delle imprese partecipate).

4.5 Valore complessivo del patrimonio del fondo e valore unitario della quota.

(Specificare che i criteri di valutazione delle attività non quotate del fondo risulteranno indicati nel rendiconto annuale e nella relazione semestrale di cui al par. 4.7 del prospetto, in apposite schede riservate ai singoli investimenti. Precisare, inoltre, che i criteri di valutazione delle altre attività saranno riportati nella relazione degli amministratori che correderà il rendiconto annuale).

(Inserire puntuale rinvio alle norme regolamentari relative ai criteri di calcolo della quota, ai casi di sospensione temporanea del calcolo e/o della pubblicazione del valore unitario della quota ed indicare i quotidiani sui quali viene pubblicato il valore unitario della quota, con specificazione della periodicità e del giorno di pubblicazione).

4.6 Regime fiscale.

(Descrivere il regime fiscale previsto all'art. 11 della legge n. 344/1993 con riguardo sia al fondo sia alle partecipazioni al fondo non assunte nell'esercizio di imprese commerciali, rinviando, invece, alla predetta norma per le partecipazioni assunte nell'esercizio di imprese commerciali).

4.7 Scritture contabili del fondo.

(Indicare i documenti che la società di gestione è tenuta a redigere ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettere b) e c), della legge n. 344/1993 e i relativi termini di redazione nonché fare riferimento al rendiconto finale di liquidazione, rinviando alle specifiche norme regolamentari per le modalità di accesso dei partecipanti agli stessi).

4.8 Revisione e certificazione contabile.

(Richiamare l'oggetto dell'incarico conferito alla società di revisione ai sensi dell'art. 5, comma 5, della legge n. 344/1993 con riguardo sia al fondo che alla società di gestione).

(Inserire la seguente frase: «Per la indicazione della società di revisione incaricata, della data del conferimento e della durata dell'incarico, vedere il par. 6.4 della sezione n. 6 del presente prospetto»).

5. LE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, DI RIMBORSO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO.

5.1 Partecipazione al fondo.

(Indicare le modalità di partecipazione al fondo).

(Inserire puntuali rinvii alle norme regolamentari in tema di: caratteristiche delle quote; possibilità di ottenere il frazionamento, il raggruppamento o la conversione dei certificati rappresentativi delle quote e/o frazioni di quote).

(Indicare la natura del diritto che la quota rappresenta).

5.2 Sottoscrizione delle quote.

(Indicare l'ammontare minimo ed il periodo valido per la sottoscrizione).

(Inserire riferimenti alla compilazione e sottoscrizione dell'apposito modulo-domanda, precisando che lo stesso è riportato in appendice al prospetto informativo).

(Indicare il periodo durante il quale dovrà essere effettuato il versamento relativo alle quote sottoscritte, rinviando all'apposita norma regolamentare per le modalità di pagamento; nell'ipotesi in cui il regolamento di gestione abbia previsto la possibilità per la società di gestione di avvalersi di procedure di recupero ove risulti insoluto il mezzo di pagamento ovvero il sottoscrittore non adempia al termine del periodo di richiamo, indicare tale facoltà, rinviando, per la relativa disciplina, alla specifica norma regolamentare).

(Inserire un rinvio alla specifica norma regolamentare concernente le modalità di riparto in presenza di sottoscrizioni superiori all'offerta delle quote).

(Inserire riferimenti alla possibilità che la società di gestione, alla chiusura delle sottoscrizioni, decida di procedere alla liberazione dei sottoscrittori dagli impegni, rinviando alla specifica norma regolamentare per la determinazione delle relative modalità di attuazione).

(Inserire riferimenti alla possibilità di recesso per il sottoscrittore qualora, alla chiusura delle sottoscrizioni, la società di gestione abbia chiesto l'autorizzazione al ridimensionamento del fondo, rinviando alle specifiche norme regolamentari per l'individuazione dei casi in cui tale autorizzazione può essere richiesta e per le modalità ed i termini di esercizio del diritto di recesso).

(Inserire puntuale rinvio alle norme regolamentari concernenti le modalità di inoltro ed il contenuto della «lettera di conferma»).

5.3 Facoltà di recesso entro 5 giorni dalla conclusione del contratto.

(Richiamare in modo puntuale la disposizione di cui all'art. 1/18-ter, comma 2, della legge 7 giugno 1974, n. 216, in relazione ai casi di contratti stipulati mediante «vendita a domicilio» ed indicare il momento dal quale decorre il termine di cinque giorni per l'esercizio del diritto di recesso, qualora il contratto non si concluda con la sottoscrizione dell'investitore).

(Specificare che la norma non si applica ai casi di sottoscrizione effettuata: presso gli sportelli bancari; presso la sede legale o amministrativa principale dell'emittente, del proponente o del soggetto che procede al collocamento; presso le «sedi secondarie autorizzate» di soggetti autorizzati alla «vendita a domicilio»).

5.4 Oneri a carico del sottoscrittore.

(Indicare il meccanismo di computo degli oneri gravanti sul sottoscrittore).

(Specificare che non sono contemplate agevolazioni finanziarie diverse da quelle eventualmente già indicate nel presente paragrafo né altre misure promozionali).

ovvero:

(Indicare le caratteristiche e i destinatari delle agevolazioni finanziarie e/o delle altre misure promozionali previste).

5.6 Oneri a carico del fondo.

(Indicare gli oneri a carico del fondo connessi all'attività espletata dalla società di gestione per la gestione del fondo ed ai servizi resi dalla banca depositaria e dalla società di revisione incaricata).

(Inserire puntuale rinvio alla relativa norma regolamentare per gli altri oneri a carico del fondo).

5.7 Consegna dei certificati rappresentativi delle quote: modalità, termini e luogo - Certificato cumulativo.

(Inserire puntuali rinvii alle norme regolamentari in materia di modalità, termini e luogo di consegna dei certificati, nonché in tema di certificato cumulativo).

5.8 Modalità e termini di rimborso delle quote.

(Indicare che la società di gestione provvede al rimborso delle quote entro il termine massimo specificato dal regolamento di gestione; ove il regolamento di gestione lo preveda, inserire riferimenti alla possibilità di effettuare rimborsi parziali nel corso del periodo di liquidazione del fondo, rinviando all'apposita norma regolamentare).

(Indicare che la società di gestione, ove non abbia completato lo smobilizzo entro il termine di scadenza del fondo, può chiedere alla Banca d'Italia la concessione di un «periodo di grazia», non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di rimborso delle quote).

(Specificare che le modalità di liquidazione saranno riportate nel rendiconto finale del fondo).

(Indicare i quotidiani sui quali verranno pubblicate le modalità ed i termini di espletamento delle procedure di rimborso parziale e finale).

5.9 Quotazione del fondo - Obblighi informativi.

(Inserire indicazioni circa l'obbligo di chiedere, nei trentasei mesi dalla chiusura dell'offerta, l'ammissione alla quotazione in borsa dei certificati rappresentativi le quote).

(Inserire riferimenti sull'eventualità che la Consob rifiuti l'ammissione alla quotazione dei suddetti titoli).

(Specificare che, a quotazione intervenuta, il partecipante che non intenda attendere la scadenza del fondo potrà dismettere il proprio investimento liquidando le quote sul mercato e che l'effettivo disinvestimento è subordinato al reperimento di una controparte).

(Inserire riferimenti alla circostanza che, a seguito della quotazione, la società di gestione, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del fondo, è tenuta a rendere informativa al mercato in ordine all'operatività del fondo stesso ed indicare le tipologie di informazioni che verranno rese e le relative modalità di pubblicizzazione).

6. I SOGGETTI CHE INTERVENGONO NELL'OPERAZIONE E IL RISPETTIVO RUOLO.**6.1 Società di gestione.**

(Indicare: la denominazione e la forma giuridica; gli estremi dell'atto costitutivo; gli estremi dell'autorizzazione del Ministro del tesoro e dell'iscrizione all'albo tenuto presso la Banca d'Italia; la sede sociale nonché quella amministrativa principale, se diversa; la durata; la data di chiusura dell'esercizio sociale; il capitale sociale sottoscritto e versato; gli azionisti che, secondo le risultanze del libro «soci, delle comunicazioni ricevute e/o di altre informazioni a disposizione della società, detengono una percentuale del capitale superiore al 2%; le persone fisiche o giuridiche, se note, che, direttamente o indirettamente, singolarmente o congiuntamente, esercitano o possono esercitare un controllo sulla società e la frazione di capitale detenuta che dà diritto di voto; le generalità, le funzioni e la scadenza dalla carica dei componenti gli organi amministrativi e di controllo; le generalità dell'organo direttivo; i dati afferenti la qualificazione e l'esperienza professionale dei componenti gli organi amministrativi e dell'organo direttivo; le generalità, i dati relativi alla qualificazione ed alla esperienza professionale dell'eventuale soggetto o dei componenti dell'eventuale organo che, sia pure nel quadro dell'attribuzione in via generale delle responsabilità gestorie al consiglio di amministrazione, attende alle scelte effettive di investimento; gli altri fondi chiusi gestiti; l'eventuale circostanza che la società gestisce sia fondi mobiliari chiusi che aperti).

6.2 Soggetti che procedono al collocamento.

(Elencare i soggetti collocatori, raggruppati per categorie omogenee).

(Indicare che per ciascun soggetto collocatore è stato pubblicato il documento informativo di cui all'art. 6, comma 1, lettera b), della legge 2 gennaio 1991, n. 1, e specificare che copia dello stesso deve essere consegnata al sottoscrittore unitamente al prospetto informativo).

6.3 Banca depositaria.

(Indicare: la denominazione e la forma giuridica; la sede legale e quella amministrativa principale, se diversa, nonché la sede presso cui sono espletate le funzioni di banca depositaria).

6.4 Società di revisione incaricata.

(Indicare: la denominazione e la forma giuridica; gli estremi della deliberazione di conferimento dell'incarico e la durata dello stesso, con riguardo sia al fondo che alla società di gestione).

7. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

Dichiarazione della società di gestione e dei soggetti che procedono al collocamento, con indicazione del nome e della qualifica di colui che la sottoscrive, redatta come segue:

«Ciascuno dei redattori del presente prospetto informativo si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie in esso contenute per le parti di rispettiva pertinenza. Ciascuno dei redattori del presente prospetto informativo si assume altresì la responsabilità in ordine ad ogni altro dato e notizia che fosse tenuto a conoscere e verificare».

APPENDICE

Appendice A: Regolamento di gestione del fondo ().*

Appendice B: Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia.

(Elencare analiticamente i limiti e i divieti cui è sottoposta l'attività di gestione del fondo cui il prospetto è riferito).

Appendice C: Modulo di sottoscrizione.

(Nel modulo-domanda vanno riportati gli elementi che, a termini del regolamento di gestione, devono essere indicati nello stesso).

(Nel modulo-domanda deve essere specificato che lo stesso è parte integrante e necessaria del prospetto e che unitamente al prospetto deve essere consegnato il documento informativo di cui all'art. 6, comma 1, lettera b), della legge 2 gennaio 1991, n. 1).

(Nel modulo-domanda devono essere riportate le indicazioni di cui al paragrafo 5.3 della sezione n. 5).

Altre appendici (eventuali).

(*) Il testo regolamentare deve recare la numerazione dei commi di ciascun articolo.

SCHEMA 14

SCHEMA DI PROSPETTO INFORMATIVO RELATIVO ALL'OFFERTA AL PUBBLICO DI QUOTE DI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSI (*) (**)

- COPERTINA

(Indicare la denominazione della società di gestione).

(Inserire la seguente intestazione: «Prospetto informativo pubblicato mediante deposito presso l'Archivio-Prospetti della Consob in data al n.»).

(Inserire la seguente frase: «Offerta al pubblico di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso» ed indicare in forma concisa le caratteristiche d'insieme del fondo).

(Riportare quanto di seguito indicato: «Eventuali variazioni rispetto ai dati ed alle notizie contenute nel presente prospetto saranno illustrati in appositi supplementi allegati al prospetto stesso»).

(Aggiungere la seguente frase: «L'offerta di cui al presente prospetto è valida per il periodo dal al»).

(*) Nei casi di intervento, in qualità di proponente, di soggetto diverso dalla società di gestione ovvero nei casi di offerta di quote di organismi di investimento collettivo in valori immobiliari di diritto estero, lo schema di prospetto subirà gli adattamenti necessari in rapporto alla fattispecie concreta.

(**) Il prospetto deve contenere tutte le informazioni indicate nel presente schema anche nell'ipotesi in cui i dati e le notizie da fornire abbiano contenuto negativo.

INDICE

1. AVVERTENZE

Riportare quanto di seguito indicato:

A. «Il presente prospetto informativo è conforme al modello pubblicato mediante deposito presso l'Archivio-Prospetti della Consob in data al n.».

B. «L'adempimento di pubblicazione del prospetto informativo non comporta alcun giudizio della Consob sulla opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi».

C. «Ciascuno dei redattori del presente prospetto informativo si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie in esso contenute per le parti di rispettiva pertinenza. Ciascuno dei redattori del presente prospetto informativo si assume altresì la responsabilità in ordine ad ogni altro dato e notizia che fosse tenuto a conoscere e verificare».

D. «L'investimento nel fondo non può essere perfezionato se non previa sottoscrizione del modulo inserito nel presente prospetto del quale costituisce parte integrante e necessaria».

2. PREMESSE

(Definire la natura giuridica, le caratteristiche essenziali e la funzione economica del fondo comune di investimento immobiliare chiuso).

(Descrivere la funzione svolta, rispettivamente, dalla società di gestione, dalla banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento).

(Inserire la seguente frase: «I rapporti tra la società di gestione, la banca depositaria ed il partecipante sono regolati dalla legge 25 gennaio 1994, n. 86, e dal regolamento del fondo riportato in appendice al presente prospetto del quale costituisce parte integrante e necessaria»).

3. L'INVESTIMENTO OGGETTO DELLA SOLLECITAZIONE DEL PUBBLICO RISPARMIO.

(Indicare sinteticamente l'oggetto dell'offerta al pubblico).

4. IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO.

4.1 Dati relativi alla individuazione del fondo.

(Indicare la denominazione, la data di istituzione, l'ammontare, il numero di quote ed il relativo valore nominale nonché la durata; nell'ipotesi in cui sia stata prevista la proroga della durata, specificare la relativa scadenza ed indicare che l'operatività della proroga è condizionata all'effettiva ammissione alla quotazione in borsa dei certificati rappresentativi le quote; indicare la data di approvazione del regolamento di gestione da parte della Banca d'Italia).

4.2 Caratteristiche del fondo: tipi di investimento e destinazione dei proventi di gestione.

(Inserire un rinvio alla specifica norma regolamentare relativa ai tipi di investimento).

(Indicare, relativamente agli investimenti immobiliari ed in società immobiliari, i criteri seguiti nell'individuazione degli ambiti di specializzazione, con particolare riguardo alla tipologia delle attività da svolgere, alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso degli immobili ed alle aree geografiche prescelte).

(Inserire indicazioni sulla destinazione dei proventi di gestione e, nel caso di fondo a distribuzione, rinviare alle norme regolamentari in tema di criteri di determinazione e modalità di distribuzione dei proventi stessi).

4.3 Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia.

(Inserire la seguente frase: «Vedere in proposito l'appendice B al presente prospetto del quale costituisce parte integrante e necessaria»).

4.4 *Rischi connessi all'acquisto di quote del fondo.*

(Descrivere i rischi connessi in via generale alla sottoscrizione di quote del fondo immobiliare, in relazione alla natura delle attività in cui tipicamente il patrimonio del fondo è investito, alle modalità di adesione ed alla durata dell'investimento).

(Descrivere gli specifici rischi connessi alla peculiare politica di investimento del fondo, in relazione, fra l'altro, alla tipologia delle attività svolte, alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso degli immobili oggetto di investimento diretto ed indiretto nonché all'ambito geografico di ubicazione delle attività del fondo).

4.5 *Valore complessivo del patrimonio del fondo e valore unitario della quota.*

Indicare che i criteri di valutazione delle attività del fondo, ad eccezione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, saranno riportati nella relazione degli amministratori che correderà il rendiconto annuale di cui al par. 4.7 del prospetto. Specificare, inoltre, che i criteri di valutazione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate risulteranno indicati nel rendiconto annuale nonché nella relazione semestrale di cui sempre al par. 4.7 del prospetto, in apposite schede riservate ai singoli investimenti).

(Inserire puntuale rinvio alle norme regolamentari relative ai criteri di calcolo della quota, ai casi di sospensione temporanea del calcolo e/o della pubblicazione del valore unitario della quota ed indicare i quotidiani sui quali viene pubblicato il valore unitario della quota, con specificazione della periodicità e del giorno di pubblicazione).

4.6 *Funzioni svolte dal collegio dei periti.*

(Specificare che il fondo si avvale di un collegio di tre periti designati dal presidente del tribunale su richiesta del consiglio di amministrazione della società di gestione. Rinvia all'apposita norma regolamentare per l'individuazione delle competenze professionali indicate per la designazione dei periti).

(Indicare le funzioni svolte dal collegio dei periti).

(Inserire la seguente frase: «Per le indicazioni relative al procedimento di designazione dei periti, vedere il par. 6.5 della sezione n. 6 del presente prospetto.»).

4.7 *Regime fiscale.*

(Descrivere il regime fiscale previsto all'art. 15 della legge n. 86/1994 con riguardo sia al fondo sia alle partecipazioni al fondo non assunte nell'esercizio di imprese commerciali, rinviando, invece, alla predetta norma per le partecipazioni assunte nell'esercizio di imprese commerciali).

4.8 *Scritture contabili del fondo.*

(Indicare i documenti che la società di gestione è tenuta a redigere ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettere b) e c), della legge n. 86/1994 e i relativi termini di redazione nonché fare riferimento al rendiconto finale di liquidazione, rinviando alle specifiche norme regolamentari per le modalità di accesso dei partecipanti agli stessi).

4.9 *Revisione e certificazione contabile.*

(Richiamare l'oggetto dell'incarico conferito ai sensi dell'art. 5, comma 5, della legge n. 86/1994 con riguardo sia al fondo che alla società di gestione).

(Inserire la seguente frase: «Per la indicazione della soggetto incaricato della revisione, della data del conferimento e della durata dell'incarico, vedere il par. 6.4 della sezione n. 6 del presente prospetto.»).

5. LE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, DI RIMBORSO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO.

5.1 *Partecipazione al fondo.*

(Indicare le modalità di partecipazione al fondo).

(Inserire puntuali rinvii alle norme regolamentari in tema di: caratteristiche delle quote; possibilità di ottenere il frazionamento, il raggruppamento o la conversione dei certificati rappresentativi delle quote e/o frazioni di quote).

(Indicare la natura del diritto che la quota rappresenta).

5.2 *Sottoscrizione delle quote*

(Indicare l'ammontare minimo ed il periodo valido per la sottoscrizione).

(Inserire riferimenti alla compilazione e sottoscrizione dell'apposito modulo-domanda, precisando che lo stesso è riportato in appendice al prospetto informativo).

(Indicare il periodo durante il quale dovrà essere effettuato il versamento relativo alle quote sottoscritte, rinviando all'apposita norma regolamentare per le modalità di pagamento; nell'ipotesi in cui il regolamento di gestione abbia previsto la possibilità per la società di gestione di avvalersi di procedure di recupero ove risulti insoluto il mezzo di pagamento ovvero il sottoscrittore non adempia al termine del periodo di richiamo, indicare tale facoltà, rinviando, per la relativa disciplina, alla specifica norma regolamentare).

(Inserire un rinvio alla specifica norma regolamentare concernente le modalità di riparto in presenza di sottoscrizioni superiori all'offerta delle quote).

(Inserire riferimenti alla possibilità che la società di gestione, alla chiusura delle sottoscrizioni, decida di procedere alla liberazione dei sottoscrittori dagli impegni, rinviando alla specifica norma regolamentare per la determinazione delle relative modalità di attuazione).

(Inserire riferimenti alla possibilità di recesso per il sottoscrittore qualora, alla chiusura delle sottoscrizioni, la società di gestione abbia chiesto l'autorizzazione al ridimensionamento del fondo, rinviando alle specifiche norme regolamentari per l'individuazione dei casi in cui tale autorizzazione può essere richiesta e per le modalità ed i termini di esercizio del diritto di recesso).

(Inserire puntuale rinvio alle norme regolamentari concernenti le modalità di inoltro ed il contenuto della «lettera di conferma»).

5.3 *Facoltà di recesso entro 5 giorni dalla conclusione del contratto.*

(Richiamare in modo puntuale la disposizione di cui all'art. 1/18-ter, comma 2, della legge 7 giugno 1974, n. 216, in relazione ai casi di contratti stipulati mediante «vendita a domicilio» ed indicare il momento dal quale decorre il termine di cinque giorni per l'esercizio del diritto di recesso, qualora il contratto non si concluda con la sottoscrizione dell'investitore).

(Specificare che la norma non si applica ai casi di sottoscrizione effettuata: presso gli sportelli bancari; presso la sede legale o amministrativa principale dell'emittente, del proponente o del soggetto che procede al collocamento; presso le «sedi secondarie autorizzate» di soggetti autorizzati alla «vendita a domicilio»).

5.4 *Oneri a carico del sottoscrittore.*

(Indicare il meccanismo di computo degli oneri gravanti sul sottoscrittore).

(Specificare che non sono contemplate agevolazioni finanziarie diverse da quelle eventualmente già indicate nel presente paragrafo né altre misure promozionali),

ovvero:

(Indicare le caratteristiche e i destinatari delle agevolazioni finanziarie e/o delle altre misure promozionali previste).

5.6 *Oneri a carico del fondo.*

(Indicare gli oneri a carico del fondo connessi all'attività espletata dalla società di gestione per la gestione del fondo ed ai servizi resi dalla banca depositaria, dalla società di revisione incaricata e dal collegio dei periti).

(Inserire puntuale rinvio alla relativa norma regolamentare per gli altri oneri a carico del fondo).

5.7 *Consegna dei certificati rappresentativi delle quote: modalità, termini e luogo - Certificato cumulativo.*

(Inserire puntuali rinvii alle norme regolamentari in materia di modalità, termini e luogo di consegna dei certificati, nonché in tema di certificato cumulativo).

5.8 *Modalità e termini di rimborso delle quote.*

(Indicare che la società di gestione provvede al rimborso delle quote entro il termine massimo specificato dal regolamento di gestione; ove il regolamento di gestione lo preveda, inserire riferimenti alla possibilità di effettuare rimborsi parziali nel corso del periodo di liquidazione del fondo, rinviando all'apposita norma regolamentare).

(Indicare che la società di gestione, ove non abbia completato lo smobilizzo entro il termine di scadenza del fondo, può chiedere alla Banca d'Italia la concessione di un «periodo di grazia», non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di rimborso delle quote).

(Specificare che le modalità di liquidazione saranno riportate nel rendiconto finale del fondo).

(Indicare i quotidiani sui quali verranno pubblicate le modalità ed i termini di espletamento delle procedure di rimborso parziale e finale).

5.9 *Quotazione del fondo - Obblighi informativi.*

(Inserire indicazioni circa l'obbligo di chiedere, nei sei mesi dalla chiusura dell'offerta, l'ammissione alla quotazione in borsa dei certificati rappresentativi le quote).

(Inserire riferimenti sull'eventualità che la Consob rifiuti l'ammissione alla quotazione dei suddetti titoli).

(Specificare che, a quotazione intervenuta, il partecipante che non intenda attendere la scadenza del fondo potrà dismettere il proprio investimento liquidando le quote sul mercato e che l'effettivo disinvestimento è subordinato al reperimento di una controparte).

(Inserire riferimenti alla circostanza che, a seguito della quotazione, la società di gestione, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del fondo, è tenuta a rendere informativa al mercato in ordine all'operatività del fondo stesso ed indicare le tipologie di informazioni che verranno rese e le relative modalità di pubblicizzazione).

6. I SOGGETTI CHE INTERVENGONO NELL'OPERAZIONE E IL RISPETTIVO RUOLO.

6.1 *Società di gestione.*

(Indicare: la denominazione e la forma giuridica; gli estremi dell'atto costitutivo; gli estremi dell'autorizzazione del Ministro del tesoro e dell'iscrizione all'albo tenuto presso la Banca d'Italia; la sede sociale nonché quella amministrativa principale, se diversa; la durata; la data di chiusura dell'esercizio sociale; il capitale sociale sottoscritto e versato; gli azionisti che, secondo le risultanze del libro soci, delle comunicazioni ricevute e/o di altre informazioni a disposizione della società, detengono una percentuale del capitale superiore al 2%; le persone fisiche o giuridiche, se note, che, direttamente o indirettamente, singolarmente o congiuntamente, esercitano o possono esercitare un controllo sulla società e la frazione di capitale detenuta che dà diritto di voto; le generalità, le funzioni e la scadenza dalla carica dei componenti gli organi amministrativi e di controllo; le generalità dell'organo direttivo; i dati afferenti la qualificazione e l'esperienza professionale dei componenti gli organi amministrativi e dell'organo direttivo; le generalità, i dati relativi alla qualificazione ed alla esperienza professionale dell'eventuale soggetto o dei componenti dell'eventuale organo che, sia pure nel quadro dell'attribuzione in via generale delle responsabilità gestorie al consiglio di amministrazione, attende alle scelte effettive di investimento; gli altri fondi immobiliari gestiti).

6.2 *Soggetti che procedono al collocamento.*

(Elencare i soggetti collocatori, raggruppati per categorie omogenee).

(Indicare che per ciascun soggetto collocatore è stato pubblicato il documento informativo di cui all'art. 6, comma 1, lettera b), della legge 2 gennaio 1991, n. 1, e specificare che copia dello stesso deve essere consegnata al sottoscrittore unitamente al prospetto informativo).

6.3 *Banca depositaria.*

(Indicare: la denominazione e la forma giuridica; la sede legale e quella amministrativa principale, se diversa, nonché la sede presso cui sono espletate le funzioni di banca depositaria).

6.4 *Soggetto incaricato della revisione.*

(Indicare: la denominazione e la forma giuridica, ovvero, se trattasi di organo collegiale, le generalità dei componenti; gli estremi della deliberazione di conferimento dell'incarico e la durata dello stesso, con riguardo sia al fondo che alla società di gestione).

6.5 *Collegio dei periti.*

(Indicare le generalità, la qualificazione ed esperienza professionale dei componenti il collegio, specificando altresì gli estremi del provvedimento di nomina).

(Ove non sia ancora intervenuta la designazione dei periti, menzionare tale circostanza ed inserire indicazioni circa lo stadio del procedimento di nomina).

7. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ.

Dichiarazione della società di gestione e dei soggetti che procedono al collocamento, con indicazione del nome e della qualifica di colui che la sottoscrive, redatta come segue:

«Ciascuno dei redattori del presente prospetto informativo si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie in esso contenute per le parti di rispettiva pertinenza. Ciascuno dei redattori del presente prospetto informativo si assume altresì la responsabilità in ordine ad ogni altro dato e notizia che fosse tenuto a conoscere e verificare.»

APPENDICI:

Appendice A: Regolamento di gestione del fondo ().*

Appendice B: Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia.

(Elencare analiticamente i limiti e i divieti cui è sottoposta l'attività di gestione del fondo cui il prospetto è riferito).

Appendice C: Modulo di sottoscrizione.

(Nel modulo-domanda vanno riportati gli elementi che, a termini del regolamento di gestione, devono essere indicati nello stesso).

(Nel modulo-domanda deve essere specificato che lo stesso è parte integrante e necessaria del prospetto e che unitamente al prospetto deve essere consegnato il documento informativo di cui all'art. 6, comma 1, lettera b), della legge 2 gennaio 1991, n. 1).

(Nel modulo-domanda devono essere riportate le indicazioni di cui al paragrafo 5.3 della sezione n. 5).

Altre appendici (eventuali).

(*) Il testo regolamentare deve recare la numerazione dei commi di ciascun articolo.

MINISTERO DEL TESORO

DECRETO 9 settembre 1994, n. 616.

Regolamento recante modalità di iscrizione e di tenuta dell'elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso.

IL MINISTRO DEL TESORO

Vista la legge 25 gennaio 1994, n. 86, concernente l'istituzione e la disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi;

Visto l'art. 6, commi 1 e 5, della medesima legge, che istituisce presso il Ministero del tesoro l'elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso e attribuisce al Ministro del tesoro la determinazione delle modalità di presentazione della domanda di iscrizione all'elenco e le modalità di iscrizione e di cancellazione dallo stesso;

Ritenuto di dover procedere alla determinazione delle suddette modalità per la formazione e l'aggiornamento dell'elenco e in particolare di dover accertare i requisiti di professionalità e onorabilità per l'iscrizione, previsti dallo stesso art. 6 commi 2 e 3;

Visto l'art. 17, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso nell'adunanza generale del 4 luglio 1994;

Vista la nota con la quale, ai sensi dell'art. 17, comma 3, della citata legge, lo schema di regolamento è stato comunicato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri;

ADOTTA

il seguente regolamento:

Art. 1.

Istituzione dell'elenco dei periti

1. È istituito presso il Ministero del tesoro - Direzione generale del tesoro, - Servizio IV, l'elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso ai fini della nomina del collegio dei periti previsto dall'art. 7 della legge 25 gennaio 1994, n. 86, per lo svolgimento dei compiti di cui all'art. 8 della medesima legge.

2. Il direttore generale del tesoro adotta i provvedimenti di iscrizione, sospensione, cancellazione, reintegrazione di cui agli articoli che seguono. L'esercizio di tali competenze può essere delegato al capo del servizio IV della Direzione generale del tesoro.

3. L'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale di cui al comma 2 è il servizio IV, divisione VI della Direzione generale del tesoro.

Art. 2.

Requisiti per l'iscrizione

1. Possono essere iscritti all'elenco, di cui all'art. 6 della legge 25 gennaio 1994, n. 86, coloro che sono in possesso dei seguenti requisiti di professionalità e onorabilità:

a) iscrizione per un periodo di almeno cinque anni continuativi ad uno degli albi professionali degli ingegneri, architetti, dottori agronomi, geometri e periti agrari e relativo esercizio effettivo delle corrispondenti libere professioni in forma autonoma da almeno un quinquennio in via continuativa;

b) cittadinanza italiana o di uno Stato membro delle Comunità europee;

c) insussistenza delle cause ostative all'iscrizione previste dall'art. 6, comma 3, della medesima legge.

Art. 3.

Modalità di presentazione della domanda

1. La domanda di iscrizione all'elenco, redatta in carta legale, dovrà essere presentata al Ministero del tesoro - Direzione generale del tesoro - Servizio IV - Divisione VI - Via XX Settembre n. 97 - 00187 Roma e dovrà contenere le notizie e la documentazione specificate nell'allegato A.

2. La sottoscrizione della domanda, completa di tutti i dati e dichiarazioni, deve essere autenticata con le modalità di cui all'art. 20 della legge 4 gennaio 1968, n. 15;

Art. 4.

Prima formazione dell'elenco

1. In sede di prima formazione dell'elenco, ripartito per categorie professionali, saranno iscritti coloro che presenteranno regolare domanda entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione del presente decreto nella *Gazzetta Ufficiale*. È consentito, entro detto termine, l'invio a mezzo raccomandata a.r.

2. Entro sei mesi dalla scadenza del termine previsto al comma 1, si procederà alla formazione dell'elenco e l'iscrizione decorrerà, per tutti i richiedenti, da tale data.

3. L'elenco, contenente i dati individuativi degli iscritti, sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica; coloro che non risulteranno inseriti riceveranno la comunicazione scritta del motivo della esclusione.

Art. 5.

Aggiornamento dell'elenco

1. Dopo la prima formazione dell'elenco le iscrizioni saranno effettuate entro e non oltre il trentesimo giorno successivo alla presentazione delle domande, corredate di tutti i documenti richiesti, rispettando l'ordine cronologico di arrivo e di registrazione delle istanze pervenute.

2. Per le istanze pervenute oltre la scadenza stabilita dall'art. 4, comma 1, e anteriormente alla prima

formazione dell'elenco, il termine per l'iscrizione decorrerà dalla data della definizione del primo elenco.

3. L'elenco aggiornato alla data del 31 dicembre di ciascun anno sarà pubblicato entro la fine del primo trimestre dell'anno successivo, con l'indicazione della data di iscrizione di ciascun perito.

Art. 6.

Cancellazione dall'elenco

1. Sono cancellati dall'elenco, con provvedimento motivato del direttore generale del tesoro, gli iscritti nei cui confronti, dietro segnalazione della Banca d'Italia o della Consob ovvero circostanziata denuncia di privati, vengono accertati fatti che compromettono gravemente l'idoneità o il corretto svolgimento delle funzioni demandate dalla legge ai periti.

2. L'avvio del procedimento di cancellazione dall'elenco è comunicato all'interessato, ai sensi e per gli effetti della vigente disciplina del procedimento amministrativo, con l'invito a produrre eventuali controdeduzioni entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. L'amministrazione è tenuta a concludere il procedimento entro novanta giorni dalla predetta comunicazione.

3. Sono, altresì, cancellati con la stessa procedura gli iscritti nei cui confronti, su segnalazione dell'ordine professionale competente, vengono accertati l'insussistenza o il venir meno dei requisiti previsti dall'art. 2, ovvero siano sottoposti a sanzioni disciplinari che comportano la sospensione dai rispettivi albi professionali o dall'attività professionale.

Art. 7.

Sospensione dall'elenco

1. In caso di ricorrenza di gravi presupposti, con provvedimento motivato del direttore generale del tesoro, può essere disposta la sospensione cautelare dall'elenco dell'inquisito in attesa dell'accertamento finale.

Art. 8.

Reintegrazione nell'elenco

1. Coloro che sono stati cancellati dall'elenco ai sensi dell'art. 6 possono produrre istanza di reintegrazione nell'elenco stesso decorsi cinque anni dalla comunicazione del provvedimento di cancellazione, ricorrendo tutti i requisiti previsti dall'art. 2.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Roma, 9 settembre 1994

Il Ministro: DINI

Visto, il Guardasigilli: BIONDI

Registrato alla Corte dei conti il 26 ottobre 1994
Registro n. 3 Tesoro, foglio n. 366

ALLEGATO A

Schema di domanda per l'iscrizione all'elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso.

Al Ministero del tesoro - Direzione generale del tesoro - Servizio IV - Divisione VI - Via XX Settembre n. 97 - 00187 ROMA

Il sottoscritto..... (cognome e nome) nato a il residente in via (c.a.p.)..... codice fiscale n., in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 6 della legge 25 gennaio 1994, n. 86, chiede di essere iscritto all'elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso istituito presso codesto Ministero.

A tal fine dichiara sotto la propria responsabilità ai sensi della legge n. 15/1968:

a) di esercitare effettivamente da almeno un quinquennio la libera professione in forma autonoma, di aver ricevuto l'attribuzione del numero di partita IVA nr. dal e di essere iscritto alla Cassa di previdenza

b) di essere cittadino italiano (o di essere cittadino di uno Stato membro delle Comunità europee) e di godere dei diritti civili e politici;

c) di impegnarsi a comunicare qualsiasi variazione dei requisiti prescritti.

A dimostrazione di quanto sopra allega altresì i seguenti documenti di data non anteriore a tre mesi:

1) dichiarazione rilasciata dal competente ordine professionale da cui risultino la data di iscrizione all'albo professionale e l'assenza di interruzioni, di qualsiasi natura, nell'iscrizione medesima durante il quinquennio precedente;

2) certificato del casellario giudiziale;

3) certificazione antimafia rilasciata dalla prefettura competente, ai sensi dell'art. 10-sexies della legge 31 maggio 1965, n. 575, così come modificato dall'art. 7 della legge 19 marzo 1990, n. 55.

Data

Firma autenticata

NOTE

AVVERTENZA:

Il testo delle note qui pubblicato è stato redatto ai sensi dell'art. 10, comma 3, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n. 1092, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

Note alle premesse:

— Il testo dell'intero art. 6 della legge n. 86/1994 è il seguente.

«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*.

— Il testo dell'art. 17, della legge n. 400/1988 (Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri), come modificato dall'art. 74 del D.Lgs. 3 febbraio 1993, n. 29, è il seguente:

«Art. 17 (*Regolamenti*). — 1. Con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, sentito il parere del Consiglio di Stato che deve pronunciarsi entro novanta giorni dalla richiesta, possono essere emanati i regolamenti per disciplinare:

a) l'esecuzione delle leggi e dei decreti legislativi;

b) l'attuazione e l'integrazione delle leggi e dei decreti legislativi recanti norme di principio, esclusi quelli relativi a materie riservate alla competenza regionale;

c) le materie in cui manchi la disciplina da parte di leggi o di atti aventi forza di legge, sempre che non si tratti di materie comunque riservate alla legge;

d) l'organizzazione ed il funzionamento delle amministrazioni pubbliche secondo le disposizioni dettate dalla legge;

e) (*soppressa*).

2. Con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, sentito il Consiglio di Stato, sono emanati i regolamenti per la disciplina delle materie, non coperte da riserva assoluta di legge prevista dalla Costituzione, per le quali le leggi della Repubblica, autorizzando l'esercizio della potestà regolamentare del Governo, determinano le norme generali regolatrici della materia e dispongono l'abrogazione delle norme vigenti, con effetto dall'entrata in vigore delle norme regolamentari.

3. Con decreto ministeriale possono essere adottati regolamenti nelle materie di competenza del Ministro o di autorità sottordinate al Ministro, quando la legge espressamente conferisca tale potere. Tali regolamenti, per materie di competenza di più Ministri, possono essere adottati con decreti interministeriali, ferma restando la necessità di apposita autorizzazione da parte della legge. I regolamenti ministeriali ed interministeriali non possono dettare norme contrarie a quelle dei regolamenti emanati dal Governo. Essi debbono essere comunicati al Presidente del Consiglio dei Ministri prima della loro emanazione.

4. I regolamenti di cui al comma 1 ed i regolamenti ministeriali ed interministeriali, che devono recare la denominazione di «regolamento», sono adottati previo parere del Consiglio di Stato, sottoposti al visto ed alla registrazione della Corte dei conti e pubblicati nella *Gazzetta Ufficiale*.

Nota all'art. 1:

— Il testo degli articoli 7 e 8 della citata legge n. 86/1994 è il seguente:

«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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 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 simili 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».

Nota all'art. 2:

— Per il testo dell'art. 6 della legge n. 86/1994 si veda la nota alle premesse.

Nota all'art. 3:

— Il testo dell'art. 20 della legge n. 15/1968 (Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme) è il seguente:

«Art. 20 (*Autenticazione delle sottoscrizioni*). — La sottoscrizione di istanze da produrre agli organi della pubblica amministrazione può essere autenticata, ove l'autenticazione sia prescritta, dal funzionario competente a ricevere la documentazione, o da un notaio, cancelliere, segretario comunale, o altro funzionario incaricato dal sindaco.

L'autenticazione deve essere redatta di seguito alla sottoscrizione e consiste nell'attestazione, da parte del pubblico ufficiale, che la sottoscrizione stessa è stata apposta in sua presenza, previo accertamento dell'identità della persona che sottoscrive.

Il pubblico ufficiale che autentica deve indicare le modalità di identificazione, la data e il luogo della autenticazione, il proprio nome e cognome, la qualifica rivestita, nonché apporre la propria firma per esteso ed il timbro dell'ufficio.

Per l'autenticazione delle firme apposte sui margini dei fogli intermedi è sufficiente che il pubblico ufficiale aggiunga la propria firma».

Note all'allegato:

— Per il testo dell'art. 6 della legge n. 86/1994 si veda la nota alle premesse.

— La legge n. 15/1968 reca norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme.

— L'art. 10-sexies della legge n. 575/1965 (Disposizioni contro la mafia) è così formulato:

«Art. 10-sexies [aggiunto dall'art. 7 della legge 19 marzo 1990, n. 55, poi modificato dall'art. 20 del D.L. 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, e dall'art. 22-bis del D.L. 8 giugno 1992, n. 306, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n. 356]. — 1. La pubblica amministrazione, prima di rilasciare o consentire le licenze, le autorizzazioni, le concessioni, le erogazioni, le abilitazioni e le iscrizioni previste dall'art. 10, e prima di stipulare, approvare o autorizzare i contratti e i subcontratti di cui al medesimo articolo deve acquisire apposita certificazione relativa all'interessato circa la sussistenza o a suo carico di un procedimento per l'applicazione, a norma della presente legge, di una misura di prevenzione, nonché circa la sussistenza di provvedimenti che applicano una misura di prevenzione o di condanna, nei casi previsti dall'art. 10, comma 5-ter, e di quelli che dispongono di divieti, sospensioni o decadenze a norma dell'art. 10, ovvero del secondo comma dell'articolo 10-quater. Per i rinnovi, allorché la legge dispone che gli stessi abbiano luogo con provvedimento formale, per i provvedimenti comunque conseguenti a provvedimenti già disposti, salvo gli atti di esecuzione, e per i contratti derivati da altri già stipulati dalla pubblica amministrazione l'obbligo sussiste con riguardo alla certificazione dei provvedimenti definitivi o provvisori che applicano la misura di prevenzione o dispongono i divieti, le sospensioni o le decadenze. Per i contratti concernenti obbligazioni a carattere periodico o continuativo per forniture di beni o servizi, la certificazione deve essere acquisita per ciascun anno di durata del contratto.

2. La certificazione è rilasciata dalla prefettura nella cui circoscrizione gli atti o in contratti devono essere perfezionati, su richiesta dell'amministrazione o dell'ente pubblico, previa esibizione dei certificati di residenza e di stato di famiglia di data non anteriore a tre mesi.

3. Nel caso di contratti stipulati da un concessionario di opere o servizi pubblici, la certificazione, oltre che su richiesta dell'amministrazione o dell'ente pubblico interessati, può essere rilasciata anche a richiesta del concessionario, previa acquisizione dall'interessato dei certificati di residenza e di stato di famiglia di data non anteriore a tre mesi.

4. Quando gli atti o i contratti riguardano società, la certificazione è richiesta nei confronti della stessa società. Essa è altresì richiesta, se trattasi di società di capitali anche consortili ai sensi dell'art. 2615-ter del codice civile o di società cooperative, di consorzi cooperativi, ovvero di consorzi di cui al libro V, titolo X, capo II, sezione II del codice civile, nei confronti del legale rappresentante e degli eventuali altri componenti l'organo di amministrazione, nonché di ciascuno dei consorziati che nei consorzi e nelle società consortili detenga una partecipazione superiore al 10 per cento, e di quei soci o consorziati per conto dei quali le società consortili o i consorzi operino in modo esclusivo nei confronti della pubblica amministrazione; per i consorzi di cui all'art. 2602 del codice civile la certificazione è richiesta nei confronti di chi ne ha la rappresentanza e degli imprenditori o società consorziate. Se trattasi di società in nome collettivo, la certificazione è richiesta nei confronti di tutti i soci; se trattasi di società in accomandita semplice, nei confronti dei soci accomandatari. Se trattasi delle società di cui all'art. 2506 del codice civile la certificazione è richiesta nei confronti di coloro che le rappresentano stabilmente nel territorio dello Stato.

5. Ai fini dell'applicazione della specifica disciplina dell'albo nazionale dei costruttori, la certificazione è altresì richiesta nei confronti del direttore tecnico dell'impresa.

6. Le certificazioni possono anche essere rilasciate su richiesta del privato interessato presentata alla prefettura competente per il luogo ove lo stesso ha la residenza ovvero la sede, se trattasi di società, impresa o ente. La relativa domanda, alla quale vanno allegati i certificati prescritti, deve specificare i provvedimenti, atti o contratti per i quali la certificazione è richiesta o anche solo le amministrazioni o enti pubblici interessati ed indicare il numero degli esemplari occorrenti e la persona, munita di procura speciale, incaricata di ritirarli. La certificazione deve essere acquisita dalla pubblica amministrazione o dal concessionario entro tre mesi dalla data del rilascio prodotta anche in copia autenticata ai sensi dell'art. 14 della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

7. Nei casi di urgenza, in attesa che pervenga alla pubblica amministrazione o al concessionario la certificazione prefettizia, l'esecuzione dei contratti di cui all'art. 10 può essere effettuata sulla base di una dichiarazione con la quale l'interessato attesti di non essere stato sottoposto a misura di prevenzione e di non essere a conoscenza della esistenza a suo carico e dei propri conviventi di procedimenti in corso per l'applicazione della misura di prevenzione o di una delle cause ostative all'iscrizione negli albi appaltatori o fornitori pubblici ovvero nell'albo nazionale dei costruttori. La sottoscrizione della dichiarazione deve essere autenticata con le modalità stabilite dall'art. 20 della legge 4 gennaio 1968, n. 15. Le stesse disposizioni si applicano quando è richiesta l'autorizzazione di subcontratti, cessioni e cottimi concernenti la realizzazione delle opere e dei lavori e la prestazione di servizi riguardanti la pubblica amministrazione.

8. La certificazione non è richiesta quando beneficiario dell'atto o contraente con l'amministrazione è un'altra amministrazione pubblica ovvero quando si tratta di licenze e autorizzazioni rilasciate dall'autorità provinciale di pubblica sicurezza o del loro rinnovo.

9. La certificazione non è inoltre richiesta ed è sostituita dalla dichiarazione di cui al comma 7:

a) per la stipulazione o approvazione di contratti con artigiani o con esercenti professioni intellettuali;

b) per la stipulazione o l'approvazione dei contratti di cui all'art. 10 e per le concessioni di costruzione, nonché di costruzione e gestione di opere riguardanti la pubblica amministrazione o di servizi pubblici, il cui valore complessivo non supera i cento milioni di lire;

c) per l'autorizzazione di subcontratti, cessioni e cottimi concernenti la realizzazione delle opere e la prestazione dei servizi di cui alla lettera b) il cui valore complessivo non supera i cento milioni di lire;

d) per la concessione di contributi, finanziamenti e mutui agevolati e altre erogazioni dello stesso tipo, comunque denominate, per lo svolgimento di attività imprenditoriali il cui valore complessivo non supera i cinquanta milioni di lire.

10. È fatta comunque salva la facoltà della pubblica amministrazione che procede sulla base delle dichiarazioni sostitutive di richiedere successivamente ulteriore certificazione alla prefettura territorialmente competente.

11. L'impresa aggiudicataria è tenuta a comunicare tempestivamente all'amministrazione appaltante ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari e nella struttura di impresa e negli organismi tecnici e amministrativi.

12. Le certificazioni prefettizie, le relative istanze nonché la documentazione accessoria previste dal presente articolo sono esenti da imposta di bollo.

13. Le certificazioni prefettizie sono rilasciate entro trenta giorni dalla richiesta. Le prefetture sono tenute a rilasciare apposita ricevuta attestante la data di presentazione dell'istanza di certificazione, nonché i soggetti per cui la medesima è richiesta; trascorsi inutilmente trenta giorni dalla presentazione dell'istanza, gli interessati possono sostituire ad ogni effetto la certificazione con la dichiarazione di cui al comma 7, ferma restando la possibilità per l'amministrazione di avvalersi della facoltà di cui al comma 10.

14. Chiunque, nelle dichiarazioni sostitutive di cui al presente articolo, attesta il falso è punito con la reclusione da uno a quattro anni.

15. Nel caso di opere-pubbliche il Ministero dei lavori pubblici ha facoltà di verificare anche in corso d'opera la permanenza dei requisiti previsti dalla presente legge per l'affidamento dei lavori. Alla predetta verifica possono altresì procedere le altre amministrazioni o enti pubblici committenti o concedenti.

16. Decorso un anno dalla firma del contratto riguardante opere o lavori per la pubblica amministrazione, l'amministrazione o ente pubblico committente o concedente è comunque tenuto ad effettuare la verifica di cui al comma 15».

94G0653

QUADERNI PUBBLICATI

- n. 4 — GIUSEPPE CARRIERO, *Governo del credito e Regioni a statuto speciale: il quadro istituzionale*, aprile 1986.
- n. 5 — GIORGIO OPPO, *Una svolta dei titoli di massa (il progetto Monte Titoli)*, aprile 1986.
- n. 6 — LUIGI DESIDERIO, *Le norme di recepimento della Direttiva comunitaria n. 780/77 in materia creditizia*, maggio 1986 (esaurito).
- n. 7 — GIORGIO SANGIORGIO – FRANCESCO CAPRIGLIONE, *La legge bancaria: evoluzione normativa e orientamenti esegetici*, giugno 1986.
- n. 8 — VINCENZO MEZZACAPO, *L'attività bancaria nell'ambito dei movimenti di capitali nella CEE*, giugno 1986 (esaurito).
- n. 9 — FRANCESCO CAPRIGLIONE, *Le gestioni bancarie di patrimoni mobiliari*, luglio 1986.
- n. 10 — FRANCESCO CARBONETTI, *I cinquant'anni della legge bancaria*, settembre 1986.
- n. 11 — *La legge bancaria*, ottobre 1986.
- n. 12 — CARMINE LAMANDA, *L'evoluzione della disciplina del controllo sul sistema creditizio dalla legge bancaria ad oggi*, dicembre 1986 (esaurito).
- n. 13 — GIOVANNI IMPERATRICE, *L'accertamento dell'illecito amministrativo nel diritto valutario e nel diritto tributario*, marzo 1987.
- n. 14 — GIORGIO SANGIORGIO, *Profilo istituzionale della disciplina pubblicistica del credito*, maggio 1987.
- n. 15 — FRANCESCO CAPRIGLIONE, (a cura di) *La disciplina comunitaria del credito al consumo*, luglio 1987.
- n. 16 — CARLO TAGLIENTI, *Il credito documentario: nozione, fondamento, problematica*, settembre 1987.
- n. 17 — PIETRO DE VECCHIS, *Aspetti legali delle crisi bancarie in Italia*, gennaio 1988.
- n. 18 — VINCENZO MEZZACAPO, *Il mercato secondario organizzato dei titoli emessi o garantiti dallo Stato*, agosto 1988.
- n. 19 — FRANCESCO CARBONETTI, *Il controllo della Banca d'Italia sulle emissioni di titoli atipici*, ottobre 1988.
- n. 20 — FRANCESCO CAPRIGLIONE, *Le polizze di credito commerciale*, dicembre 1988.
- n. 21 — FRANCESCO CAPRIGLIONE, *La responsabilità penale del banchiere: evoluzione giurisprudenziale e prospettive di riforma*, dicembre 1989 (esaurito).
- n. 22 — MARCELLO CONDEMI, *Le sanzioni amministrative bancarie e la giurisprudenza della Corte d'Appello di Roma*, aprile 1991.
- n. 23 — MARCO MANCINI - MARINO PERASSI, *I trasferimenti elettronici di fondi*, maggio 1991.
- n. 24 — ENRICO GALANTI, *La crisi degli enti creditizi nella giurisprudenza: la liquidazione coatta amministrativa*, giugno 1991.
- n. 25 — FRANCESCO CAPRIGLIONE, *Note introduttive alla disciplina delle s.i.m. e dell'organizzazione dei mercati finanziari*, giugno 1991.
- n. 26 — AA.VV., *La ristrutturazione della banca pubblica e la disciplina del gruppo creditizio*.
- n. 27 — GIORGIO SANGIORGIO, *Le Autorità creditizie e i loro poteri*, marzo 1992.
- n. 28 — FRANCESCO CAPRIGLIONE, *Il recepimento della seconda direttiva Cee in materia bancaria. Prime riflessioni*, febbraio 1993.
- n. 29 — *Il Sistema dei pagamenti. Atti del Convegno giuridico (Perugia - S.A.Di.Ba., 23-24 ottobre 1992)*, settembre 1993.
- n. 30 — OLINA CAPOLINO, *L'amministrazione straordinaria delle banche nella giurisprudenza*, ottobre 1993.
- n. 31 — P. FERRO-LUZZI - P. G. MARCHETTI, *Riflessioni sul gruppo creditizio*, dicembre 1993.
- n. 32 — *Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia*, marzo 1994.
- n. 33 — *Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. The 1993 Banking Law*, marzo 1994.
- n. 34 — GIUSEPPE CARRIERO, *Struttura ed obiettivi della legge sui fondi immobiliari chiusi*, novembre 1994.

*Finito di stampare
nel mese di dicembre 1994
presso il Centro Stampa
della Banca d'Italia in Roma.*