

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal **Ministro del Tesoro**

(CARLI)

di concerto col **Ministro di Grazia e Giustizia**

(VASSALLI)

e col **Ministro delle Finanze**

(FORMICA)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA L'8 MAGGIO 1990

Revisione della normativa in materia di credito fondiario, edilizio ed alle opere pubbliche e delega al Governo per la ristrutturazione del sistema degli intermediari

ONOREVOLI SENATORI. – 1. Nell'ambito della disciplina del credito fondiario, edilizio e per il finanziamento delle opere pubbliche, la legge 16 ottobre 1975, n. 492, all'articolo 2, delegò al Governo l'emana-zione di un provvedimento per assicurare alle emissioni obbligazionarie degli istituti fondiari le stesse caratteristiche e modalità delle altre emissioni obbligazionarie, e per adeguare il regime giuridico dell'organizza-zione e dell'attività degli istituti medesimi.

Tale delega fu attuata con il decreto del Presidente della Repubblica 21 gennaio 1976, n. 7.

La necessità di una riforma si era manife-stata per l'impossibilità degli enti fondiari di svolgere in modo corretto la funzione di intermediazione, soprattutto per le difficolt-à insorte nei meccanismi di provvista; il regime delle cartelle fondiarie previsto dal testo unico delle leggi sul credito fondiario, approvato con regio decreto 16 luglio 1905,

n. 646 (emissione in stretta corrispondenza con i mutui concessi), si era mostrato inadeguato in una situazione economica caratterizzata da ampie oscillazioni dei tassi di interesse, che si ripercuotevano in perdite per i sottoscrittori di tali titoli e per gli istituti di credito che ne sostenevano i corsi.

La nuova disciplina accentrò prevalentemente la propria attenzione sulle forme di raccolta, consentendo da un lato agli intermediari la possibilità di ricorrere al mercato in via autonoma, senza cioè dover attendere la richiesta di mutuo, e assoggettando dall'altro lato le singole emissioni all'autorizzazione delle Autorità monetarie.

Il citato decreto del Presidente della Repubblica venne impostato secondo schemi di elasticità, in quanto fu demandata al Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio (CICR) la possibilità di emanare provvedimenti di carattere generale ovvero particolare concernenti le operazioni e le altre attività degli enti fondiari, ed alla Banca d'Italia la facoltà di consentire deroghe alle norme sulla competenza territoriale.

Avvalendosi di tale disciplina il CICR, in più occasioni, assunse delibere relative agli istituti fondiari con riferimento però alle sole forme di provvista: fu così consentito nel 1979 agli enti in discorso di raccogliere valuta sui mercati esteri con la garanzia statale sul rischio di cambio e successivamente, nel 1985, di operare con provvista estera indipendentemente dalla cennata garanzia statale.

La legge 10 febbraio 1981, n. 23, consentì inoltre a tutti gli istituti di credito speciale, e quindi anche ai «fondiari», di emettere certificati di deposito e buoni fruttiferi, nonché di ricevere anticipazioni dagli enti partecipanti.

Le modifiche intervenute, sia all'atto della revisione globale della normativa del 1976 sia successivamente, hanno riguardato - come detto - prevalentemente le forme di raccolta degli istituti fondiari; nel periodo considerato le Autorità monetarie hanno altresì imposto l'obbligo alle aziende di credito di acquistare obbligazioni emesse

dagli istituti in discorso per favorire, in una situazione di mercato in cui il *deficit* pubblico assorbiva la maggior parte del risparmio, l'afflusso di fondi anche al settore delle abitazioni.

2. Attualmente i problemi connessi con la provvista sono in gran parte superati per le modifiche strutturali, già apportate alla normativa, e per l'attenuazione dei fenomeni inflazionistici che hanno ridato agli istituti fondiari possibilità di provvista autonoma; questi ultimi hanno messo a punto, durante il decennio in corso, varie tecniche finanziarie in grado di soddisfare investitori diversi dalle banche, tanto da indurre le Autorità monetarie ad abolire il vincolo di portafoglio.

Dai dati statistici emerge che le obbligazioni indicizzate hanno raggiunto nel 1988 il 65 per cento delle emissioni, mentre contenuti sono risultati i collocamenti dei certificati di deposito. I motivi della limitata emissione di questi ultimi titoli possono essere duplici: sotto l'aspetto operativo, dato che i mutui hanno durata notevolmente più lunga rispetto a quella dei certificati, gli istituti preferiscono rinunciare ad un margine di flessibilità nella provvista a favore di una correlazione tra passivo ed attivo più rispondente alla salvaguardia della liquidità; dal punto di vista normativo, il vincolo quantitativo correlato al volume delle anticipazioni potrebbe aver condizionato, almeno per alcuni istituti, lo sviluppo della particolare forma di raccolta.

Circa l'apporto di fondi delle aziende di credito alla provvista degli istituti fondiari si rileva che, a livello di *stock*, lo stesso si è ridotto di 28 punti percentuali in nove anni (74,1 per cento nel 1979; 46,1 per cento nel 1988).

3. Le problematiche che al momento riguardano gli intermediari fondiari sono principalmente legate alle operazioni attive, vincolate da limiti legislativi sia nell'ammontare delle somme erogabili sia nelle tipologie delle operazioni finanziabili.

Sotto l'aspetto quantitativo, gli intermediari hanno risentito della diminuzione

della domanda di mutui proveniente dalle famiglie in periodi di elevata inflazione, allorchè alti tassi di interesse causavano una forte incidenza sul reddito delle prime rate di ammortamento del mutuo, anche se caratterizzato da indicizzazione finanziaria.

La riduzione dei tassi a lungo termine affermatasi negli ultimi anni ha favorito una ripresa della domanda nel settore fondiario-edilizio.

Se sembra quindi opportuno allentare alcuni limiti quantitativi all'operatività degli istituti nel comparto fondiario, non sembra sussistere una giustificazione alla loro totale abolizione nel caso del credito edilizio; si ritiene infatti tuttora valido il principio che una partecipazione, ancorchè minima, del mutuatario nel finanziamento del progetto di investimento costituisca una garanzia per il buon esito del progetto stesso e, in ultima analisi, per il rimborso del mutuo.

Sotto l'aspetto qualitativo sembra accettabile la rimozione dei vincoli alla maggiore operatività degli istituti nel comparto non abitativo.

Si ricorda, in proposito, che i nuovi progetti urbanistici non si limitano alla costruzione di abitazioni, ma prevedono la presenza di servizi quali i negozi, i centri commerciali, le scuole, eccetera. La possibilità di assistere finanziariamente questo genere di iniziative da parte degli enti creditizi in discorso attualmente non è del tutto consentita, in quanto l'intervento degli intermediari può avvenire ad opera terminata secondo le modalità del credito fondiario, o su stati di avanzamento dei lavori in base ai principi del credito edilizio; in quest'ultimo caso, però, l'immobile deve essere ad uso prevalentemente abitativo e non di lusso.

Le proposte di modifica della normativa sul credito fondiario-edilizio che vengono avanzate hanno come obiettivo quello di rivedere alcuni di questi punti, salvaguardando comunque il carattere di elasticità di cui il decreto del Presidente della Repubblica n. 7 del 1976 già dispone.

Le maggiori possibilità operative consentiranno agli intermediari creditizi di au-

mentare il volume della loro intermediazione e di meglio diversificare il rischio di credito.

L'efficienza operativa degli istituti ne dovrebbe risentire positivamente e consentire così una riduzione degli *spreads* tra tassi attivi e passivi.

4. Gli intermediari che operano nel settore del credito fondiario-edilizio sono 21, di cui 11 sezioni; di queste solo 3 hanno una propria autonomia giuridica mentre le altre sono mere emanazioni delle aziende bancarie madri.

Il modello che prevale è quindi quello di un collegamento patrimoniale totalitario delle rispettive aziende bancarie, le quali operano nel mercato in una situazione di privilegio rispetto alle banche che partecipano in posizione non maggioritaria negli istituti fondiari o non hanno alcuna possibilità partecipativa.

Nel comparto delle opere pubbliche sono presenti 19 sezioni annesse agli istituti di credito fondiario o ad aziende bancarie; dette sezioni - di cui solo 4 hanno personalità giuridica - svolgono un'operatività del tutto peculiare e a carattere monocellulare, di fatto abbastanza contenuta: al dicembre 1988 gli impieghi delle sezioni opere pubbliche erano pari a 17.912 miliardi, a fronte di 58.095 miliardi degli istituti di credito fondiario.

5. La struttura degli intermediari sopra ricordata dovrà affrontare, unitamente al sistema bancario in genere, la sfida europea del 1993. Ne consegue la necessità di una revisione della stessa che punti ad ampliare le dimensioni e la capacità dei singoli enti in modo da recuperare margini di efficienza e di managerialità a vantaggio di una più incisiva azione concorrenziale sul mercato europeo.

Una struttura di intermediari numericamente minore e con possibilità operative più ampie potrebbe svolgere la funzione di intermediazione in maniera più soddisfacente, sia sotto il profilo della creazione di economie di scala, sia sotto quello dell'allocatione delle risorse.

Il disegno di legge - ricorrendo allo strumento della delega legislativa per la individuazione delle norme di regolamentazione delle specifiche operazioni di riordinamento del sistema degli intermediari - ridisegna l'impianto dei soggetti operanti nei settori in esame, allargando l'intervento degli enti fondiari anche nel comparto delle opere pubbliche e prevedendo che gli stessi incorporino le sezioni opere pubbliche; in via transitoria, le ricordate sezioni continueranno l'attività ai sensi della vigente disciplina fino ad un massimo di due anni.

Inoltre, per porre sullo stesso piano concorrenziale le aziende di credito, per favorire una maggiore partecipazione delle banche al capitale degli «speciali» e per evitare fattori di confusione tra la gestione bancaria e quella speciale, si prospetta lo scorporo delle sezioni di credito fondiario prive di personalità giuridica dalle aziende di appartenenza e la loro trasformazione in società per azioni.

Per dare flessibilità all'ordinamento degli enti la soluzione da adottare dovrebbe essere analoga all'intervento attuato per il Consorzio di credito per le opere pubbliche (CREDIOP) dalla legge 10 febbraio 1981, n. 23, nel senso che, una volta realizzata la trasformazione in società per azioni delle sezioni prive di personalità giuridica, la disciplina concernente il capitale e le norme per il suo aumento, le categorie di partecipanti, le modalità di trasferimento delle quote, la competenza territoriale, l'organizzazione ed il funzionamento vengono demandate alle disposizioni statutarie.

Per assicurare la neutralità fiscale delle operazioni di ristrutturazione del sistema degli intermediari operanti nel comparto, il disegno di legge prevede una specifica norma che si ispira ad analoghe previsioni contenute nel disegno di legge in materia di ristrutturazione e integrazione patrimoniale degli istituti di credito di diritto pubblico, in corso di esame al Parlamento.

In particolare, vengono introdotte disposizioni relativamente all'ipotesi di scorporo delle sezioni prive di personalità giuridica, tese ad evitare che siano assoggettate ad imposizione fiscale operazioni attinenti non

tanto alla gestione d'impresa quanto alla modifica della configurazione degli intermediari.

Coerentemente con le proposte formulate, si propone di abrogare il tetto del 6 per cento che l'attuale normativa impone per la distribuzione degli utili ai partecipanti, abolizione che dovrebbe favorire il ricorso degli istituti al mercato dei capitali accentuando il carattere imprenditoriale dell'attività bancaria.

Infine, per venire incontro alle esigenze che si sono manifestate in questi ultimi decenni nel settore delle opere pubbliche, sono previsti alcuni aggiustamenti della normativa attuale con riferimento ai soggetti, alle fattispecie finanziabili ed alle garanzie delle operazioni.

In conclusione, nel settore del credito immobiliare verrebbero ad operare due sole categorie di intermediari: gli istituti agrari e quelli fondiari-opere pubbliche.

6. Le modifiche in discorso si collocano nell'ambito dei principi cardine della nostra legislazione bancaria; l'impostazione del provvedimento di legge deve comunque mantenere elementi di flessibilità tali da consentire una eventuale armonizzazione a livello europeo delle legislazioni sul credito ipotecario.

In particolare, la conferma della facoltà del CICR di emanare provvedimenti di carattere generale ovvero particolare concernenti le operazioni e le altre attività degli istituti fondiari potrà in futuro consentire di apportare, in via amministrativa, le modifiche che si rendessero necessarie nel rispetto dei principi stabiliti dalla legge.

Inoltre, per motivi di organicità, nel disegno di legge è stato riprodotto il contenuto di alcune norme sul credito fondiario ordinario, successive al citato decreto del Presidente della Repubblica n. 7 del 1976.

Ciò premesso in linea generale, si illustra qui di seguito il contenuto delle singole disposizioni.

Articolo 1. - Il comparto del credito fondiario dovrà affrontare, unitamente al

sistema bancario in genere, la sfida europea del 1993. Ne consegue la necessità di una revisione strutturale del sistema degli intermediari sia sotto l'aspetto dimensionale sia come capacità operativa di intervento per porre gli stessi in condizione di affrontare la maggiore concorrenza.

L'articolo mira pertanto a ridisegnare l'impianto dei soggetti operanti nei settori in esame.

In considerazione della notevole complessità delle problematiche di natura civilistica connesse a tale processo di riordinamento, viene utilizzato lo strumento della delega legislativa prevedendo che il Governo, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge, emani un decreto avente forza di legge, su proposta del Ministro del tesoro, sentito il CICR, in materia di revisione della struttura del sistema degli intermediari.

I criteri ai quali dovrà ispirarsi il decreto contemplano l'intervento nel comparto delle opere pubbliche degli enti fondiari e l'incorporazione delle attuali sezioni opere pubbliche, in gran parte prive di personalità giuridica, negli stessi enti fondiari. L'obiettivo è di realizzare un sistema caratterizzato da intermediari numericamente ridotti, con dimensioni patrimoniali e operative più ampie. In via transitoria, le sezioni opere pubbliche continueranno l'attività ai sensi della vigente disciplina fino al massimo di due anni dalla data di emanazione del decreto delegato.

È inoltre prevista la trasformazione delle sezioni fondiarie già operanti in società per azioni.

Articolo 2. - La materia della costituzione dei nuovi enti fondiari viene aggiornata alla luce del decreto del Presidente della Repubblica 27 giugno 1985, n. 350, relativo al recepimento in Italia della direttiva europea riguardante la libertà di costituzione di aziende di credito.

Si prevede che i nuovi enti fondiari potranno costituirsi solo sotto forma di società per azioni. Viene conseguentemente meno l'*iter* specifico finora stabilito per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio del

credito fondiario (decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro del tesoro, udito il Consiglio di Stato e sentito il CICR).

Articolo 3. - La disciplina degli assetti proprietari degli enti, della competenza territoriale e del modello organizzativo viene delegata alle disposizioni degli atti costitutivi e degli statuti, per rendere le norme più adattabili alle mutevoli condizioni operative, ferme restando le norme in vigore per quanto riguarda le categorie dei partecipanti, anche di natura pubblica, laddove esistano.

In linea con i recenti indirizzi di vigilanza viene meno l'autorizzazione caso per caso della Banca d'Italia per le deroghe alla competenza territoriale; eventuali allargamenti della zona operativa, anche mediante fissazione di *plafonds*, dovranno realizzarsi tramite modifiche degli statuti degli enti.

Articolo 4. - L'ammontare dell'indebitamento massimo attualmente vigente (50 per cento del valore ipotecario) spesso risulta insufficiente al richiedente il prestito per coprire l'onere per l'acquisto; si è ritenuto pertanto di proporre l'innalzamento della somma finanziabile fino al 75 per cento del valore dell'immobile; tale percentuale peraltro già si applica in caso di acquisto di prima casa nel comune di residenza.

Sempre dal lato delle operazioni attive, per rendere più flessibile l'intervento degli intermediari viene abrogato il limite massimo di durata delle operazioni fondiarie (25 anni) e ridotto da 10 a 5 anni quello minimo; questo in relazione anche alle diverse finalità che potrebbe avere in un prossimo futuro il credito fondiario. Tale impostazione viene successivamente estesa, per ovvi motivi di uniformità, anche alle operazioni edilizie ed alle opere pubbliche.

Altra innovazione è l'abolizione dell'espressione «cauzionale», perchè spesso sul piano operativo è causa di incertezze interpretative.

Viene inoltre recepito quanto già disposto in via amministrativa circa la facoltà,

nell'ipotesi di mutui integrativi e qualora l'ente concedente sia il primo creditore, di far riferimento, ai fini della determinazione del limite del 75 per cento, al capitale residuo del precedente mutuo anzichè al valore delle precedenti iscrizioni ipotecarie.

Articolo 5. - È da segnalare la previsione, analoga all'articolo 2 della legge 27 ottobre 1988, n. 458, della possibilità di stipulare i mutui fondiari anche con un unico contratto. Infatti una maggiore diffusione di tale procedura comporterà il contenimento dei costi per il mutuatario e renderà più snello il procedimento di erogazione delle somme.

Articolo 7. - Tutte le spese a carico del mutuatario, che in precedenza erano parzialmente ripartite in varie norme, vengono raggruppate in un unico articolo.

Articolo 8. - Attualmente il rimborso anticipato è disciplinato legislativamente dal punto di vista dell'onere a carico del mutuatario: sono previsti un compenso, da stabilire contrattualmente, rapportato al capitale restituito, allo scopo di rivalere gli enti degli oneri a fronte della perdita subita nel collocamento delle obbligazioni, ed un compenso a titolo di indennizzo.

Il meccanismo ha dato adito, nel corso del tempo, a difficoltà di ordine interpretativo, creando ostacoli ad una gestione efficiente delle restituzioni.

In particolare, il problema dei rimborsi anticipati dei mutui, connesso con quello del rimborso delle obbligazioni emesse in contropartita, di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica n. 7 del 1976, è stato affrontato tenendo presenti le seguenti considerazioni.

Per quanto attiene alla stabilità degli intermediari, che rimane la preoccupazione prevalente dell'Organo di vigilanza, va assicurato che l'istituto abbia la possibilità di bilanciare il mancato flusso di reddito del mutuo estinto con la sospensione del costo della relativa provvista. Tuttavia, lo stretto collegamento mutuo-obbligazione non è più in linea con la legislazione e la

prassi operativa degli istituti, i quali hanno acquisito una flessibilità di provvista anche mediante l'uso di strumenti a medio termine quali i certificati di deposito e le anticipazioni delle banche; inoltre, l'offerta di mutui indicizzati consente agli istituti di eliminare l'incentivo economico al rimborso anticipato, proprio dei debitori che hanno contratto un mutuo a tasso fisso a condizioni più onerose rispetto a quelle presenti nel mercato.

In base a queste considerazioni, la previsione di un compenso per l'istituto a fronte dell'estinzione anticipata del mutuo troverebbe scarse giustificazioni se riferita al costo della raccolta effettuata in contropartita, tanto più che ora viene data la possibilità all'ente fondiario di acquisire sul mercato le proprie obbligazioni senza che si renda obbligatorio il rimborso. Essa invece potrebbe mantenere una validità come disincentivo ai rimborsi anticipati, sulla base delle seguenti considerazioni.

Nel caso che l'istituto ritenga comunque necessario effettuare un rimborso anticipato di obbligazioni a seguito di ingenti richieste di estinzione di mutuo, si può determinare un danno per il detentore delle obbligazioni rimborsate e conseguentemente una lesione del rapporto di fiducia tra l'obbligazionista - che spesso è un piccolo risparmiatore - e l'emittente, e una possibile perdita di credito di quest'ultimo sul mercato.

Si tenga inoltre presente che le obbligazioni fondiari possono essere utilizzate per effettuare investimenti privilegiati, espressamente indicati dalla legge (articolo 11 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 7 del 1976).

La tutela dell'obbligazionista che intende effettuare un investimento a lungo termine a condizioni prefissate andrebbe quindi garantita, in questo comparto più che in altri, rispetto a quella del mutuatario, il quale gode comunque della possibilità - preclusa al primo - di rescindere il contratto e di una rendita in periodo di inflazione.

Tutto ciò premesso, si è eliminato l'esplicito riferimento al compenso dell'estinzione anticipata quale rivalsa della perdi-

ta subita dall'istituto nel collocamento delle obbligazioni emesse per la provvista, nonchè l'obbligo dell'indicazione della serie dei titoli nell'atto di quietanza del mutuo.

L'assenza di un criterio di determinazione del compenso fissato per legge - già esistente negli altri settori del credito speciale - non impedisce ovviamente alle parti di tener conto, in sede contrattuale, del costo effettivo dell'estinzione del mutuo che potrà gravare sull'intermediario, ove quest'ultimo non intenda traslarlo sull'obbligazionista.

Un adeguato grado di concorrenza e di trasparenza nell'ambito del sistema degli intermediari specializzati potrà comunque costituire uno strumento di tutela per il mutuatario.

Articolo 9. - L'importo dei mutui concedibile per operazioni di credito edilizio, per le stesse considerazioni svolte per le operazioni di credito fondiario, viene elevato dal 75 per cento al 90 per cento.

Nell'ottica di consentire il tempestivo esborso dei mutui, viene abolito l'obbligo, in caso di erogazioni su stato di avanzamento dei lavori, di un versamento a monte da parte dell'interessato del 25 per cento del valore del bene nonchè il vincolo alla spesa residua da finanziare, rimettendosi la valutazione alla prudente discrezionalità degli istituti.

Viene esplicitamente inserita la possibilità di finanziare sia il recupero dell'immobile sia la costruzione di edifici non adibiti ad uso abitativo.

Questo è senz'altro uno degli aspetti più qualificanti delle proposte avanzate perchè consente un effettivo allargamento dell'operatività degli enti fondiari-edilizi.

Circa la durata dei crediti edilizi, si fa rinvio alla disciplina del settore fondiario, abolendo l'attuale previsione del minimo di 10 anni e del massimo di 35 anni.

È abrogata la disposizione che consente l'acquisizione di garanzie supplementari soltanto per la quota di finanziamento eccedente il 50 per cento del costo dell'operazione.

Come per il credito fondiario, la eventuale acquisizione di garanzie supplementari, oltre all'ipoteca che deve comunque sussistere, viene rimessa alla libera contrattazione delle controparti.

Viene espressamente prevista, anche relativamente al comparto edilizio, la possibilità di effettuare finanziamenti in presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie secondo le stesse modalità fissate per il credito fondiario, fatta salva la più elevata percentuale (90 per cento) prevista per il credito edilizio.

Viene inoltre eliminata la possibilità, per gli istituti abilitati ad operare a favore dell'edilizia economica e popolare (aziende bancarie, enti morali, istituzioni pubbliche di beneficenza, INPS, INAIL, eccetera - articolo 1 del testo unico approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165), di richiedere anche l'autorizzazione per effettuare operazioni di credito edilizio. Quest'ultima attività avendo una sua specificità, si ritiene debba essere svolta solamente da enti creditizi specializzati.

Articolo 10. - Si prevede per il settore opere pubbliche la possibilità di concedere finanziamenti anche a privati, per la realizzazione di opere pubbliche ed impianti di pubblica utilità; in tal caso si richiede un provvedimento di legge o amministrativo che riconosca l'interesse pubblico dell'opera.

Circa le garanzie si conferma la possibilità di accendere privilegio sull'opera e si consente comunque di richiedere, in alternativa a quelle attualmente previste dalla legge 11 marzo 1958, n. 238, ulteriori forme di garanzia ritenute idonee; le norme di quest'ultima legge vengono recepite nel contesto dell'articolo per avere un quadro unitario delle disposizioni.

Con tale soluzione si rende possibile, anche se non esplicitamente indicato nell'articolato, pervenire in futuro ad un concetto di «opera pubblica» allargato che prescindendo dalla realizzazione di opere immobiliari, potendo gli enti ricevere garanzie diverse dall'ipoteca.

Articolo 11. - Sul lato della raccolta, si inseriscono gli strumenti previsti in via legislativa dalla citata legge n. 23 del 1981 e cioè i certificati di deposito, i buoni fruttiferi e le anticipazioni dei partecipanti e si precostituisce la possibilità di impiegare altre forme di raccolta consentite.

Attualmente gli enti fondiari possono rimborsare loro obbligazioni, in corrispondenza di restituzioni anticipate di mutui; l'acquisto è invece consentito solo per conto e nell'interesse del debitore e sempre in caso di rimborso dei mutui.

Per una maggiore elasticità nella gestione finanziaria, si consente ora agli istituti di acquistare proprie obbligazioni sul mercato indipendentemente dall'interesse del debitore e dalle rate di mutuo versate anticipatamente.

Inoltre, si consente agli istituti di procedere al rimborso anticipato delle obbligazioni, a prescindere da estinzioni anticipate di mutui, purchè ciò sia previsto nel regolamento stabilito all'atto delle emissioni di ciascuna serie.

Tale innovazione, finalizzata a rendere le condizioni delle emissioni degli istituti di credito fondiario simili a quelle degli istituti di credito mobiliare, è coerente con un'ottica di «deregolamentazione» del comparto, fornendo agli intermediari maggiori margini di flessibilità operativa, anche in relazione ad eventuali flussi anomali di rimborsi anticipati di mutui.

Così come per la costituzione di nuovi enti e gli aumenti di capitale, anche con riferimento alle emissioni obbligazionarie viene esclusa l'applicazione dell'articolo 21 della legge 4 giugno 1985, n. 281.

Articolo 15. - Le misure cautelative previste dal decreto del Presidente della Repubblica n. 7 del 1976 in materia di estrazione di obbligazioni relative all'intervento della Banca d'Italia vengono eliminate, in linea con l'azione di deregolamentazione dello strumentario di vigilanza avvenuta negli ultimi anni; resta ferma comunque la pubblicità dell'estrazione a tutela dei sottoscrittori (publicazione della data del-

l'estrazione sulla *Gazzetta Ufficiale* e presenza di un notaio).

La pubblicità dei numeri obbligazionari estratti viene ora assicurata mediante l'emanazione di un bollettino da tenere, da parte degli enti, a disposizione del pubblico. Si elimina quindi la pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* che, tra l'altro, viene effettuata di norma con eccessivo ritardo.

L'ultimo comma prevede la possibilità, in relazione alle moderne tecniche di microfilmatura, di distruggere le obbligazioni e le cedole annullate prima dei dieci anni di prescrizione.

Articolo 16. - Vengono elencati in maniera esaustiva i compensi degli istituti il cui pagamento non può essere ritardato.

Articolo 18. - Viene formalmente estesa a tutti i comparti la possibilità di offrire mutui ed anticipazioni a tasso variabile, così come già previsto per il settore edilizio, limitatamente ai mutui, dalla legge 5 agosto 1978, n. 457. Nella circostanza - trattandosi di operazioni ordinarie - non viene riproposto l'intervento del Comitato del credito, in modo da rendere l'operatività degli enti meno rigida e più rispondente alle mutevoli condizioni del mercato. L'eliminazione dell'obbligo di offrire mutui edilizi indicizzati introdotto dalla legge n. 457 del 1978 viene proposta sia alla luce del processo di omogeneizzazione in atto tra credito fondiario ed edilizio sia per riaffermare l'autonomia imprenditoriale degli intermediari creditizi, nel frattempo ribadita dal decreto del Presidente della Repubblica n. 350 del 1985.

Nella circostanza si è eliminato l'obbligo della corrispondenza tra mutui e obbligazioni indicizzate con riferimento alla singola operazione, lasciando liberi gli enti di gestire in modo globale il passivo e l'attivo così come avviene nel settore a tasso fisso.

Articolo 21. - Viene disciplinata la possibilità per gli enti fondiari di rendersi cedenti o cessionari dei crediti; rispetto alla vigente normativa si precisa che le cessioni potranno avvenire solo *pro soluto*, non ritenendosi opportuno che il rischio resti a

carico dell'ente fondiario; inoltre viene eliminata la previsione di cui all'articolo 56 della legge bancaria concernente l'autorizzazione della Banca d'Italia in caso di cessione di crediti tra istituti fondiari e le connesse norme regolanti la cessione, essendo implicito il rinvio alla disciplina civilistica. Al fine di garantire ai crediti di cui gli istituti si rendano acquirenti gli stessi privilegi connessi ai finanziamenti direttamente erogati viene confermato che per effetto della cessione il mutuo deve ritenersi come se fosse stato direttamente stipulato con il cessionario.

Articolo 23. - Viene aggiornato l'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica n. 7 del 1976 in relazione all'entrata in vigore della normativa sulle partecipazioni prevista dalla citata legge n. 23 del 1981 e dal decreto di attuazione emanato dal Ministro del tesoro il 22 novembre 1982; si rimanda pertanto per l'acquisizione delle interessenze e degli immobili alla normativa emanata di volta in volta dall'Autorità di vigilanza.

Articolo 24. - Per rendere più concorrenziale il ricorso al mercato dei capitali e per valorizzare la capacità imprenditoriale degli enti, viene eliminato il tetto concernente gli utili distribuibili agli enti partecipanti (6 per cento).

La possibilità di impiego dei fondi patrimoniali viene estesa anche alle obbligazioni emesse dagli istituti di credito mobiliare e dalle sezioni opere pubbliche; questo consente agli enti di far affluire le proprie disponibilità verso tutti i soggetti del sistema creditizio, oltre naturalmente allo Stato.

Articolo 25. - È confermata la possibilità per il CICR di emanare disposizioni di carattere generale ovvero particolare relativamente alle operazioni e alle altre attività degli enti di cui all'articolo 1.

L'ultimo comma demanda poi al CICR la possibilità di rivedere alcuni parametri indicati dal legislatore, quali la percentuale di investimento finanziabile e la durata dei crediti.

L'articolo consente così di dare flessibilità all'impianto normativo con riferimento sia a modifiche di quanto già stabilito dal legislatore sia a possibili integrazioni, allo scopo di recepire amministrativamente eventuali indirizzi che dovessero emergere in sede comunitaria riguardanti il credito ipotecario.

Non apparendo più rispondente agli attuali orientamenti di vigilanza ed al perseguimento degli obiettivi di efficienza e stabilità, viene eliminata la norma che prevede un controllo di legittimità da parte della Banca d'Italia sulle delibere adottate dagli organi amministrativi degli enti.

Articolo 26. - L'articolo 26 reca le disposizioni fiscali volte ad agevolare le previste operazioni di ristrutturazione.

In particolare il comma 1 prevede, in materia di imposte indirette, agevolazioni fiscali per gli enti creditizi pubblici che effettuino le fusioni, trasformazioni e conferimenti.

Le agevolazioni sono poi estese, dal comma 4, alle fusioni tra enti creditizi aventi natura societaria, autorizzate dalla Banca d'Italia secondo le direttive del CICR. Il comma 5 estende le medesime agevolazioni ai conferimenti effettuati da enti creditizi di natura societaria finalizzati alla costituzione di un gruppo creditizio.

Al fine di garantire la neutralità fiscale delle operazioni di conferimento, il comma 2 stabilisce che dette operazioni non costituiscono realizzo di plusvalenze per l'ente conferente. In particolare viene ritenuta irrilevante ai fini fiscali - fino a quando non sia stata realizzata o distribuita - l'eventuale differenza tra il valore delle azioni ricevute dal soggetto conferente e l'ultimo valore dei beni conferiti indicato in bilancio. La previsione che possa verificarsi tale differenza conferma che la norma non intende derogare alla disciplina civilistica sulla stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti (articolo 2343 del codice civile); è impossibile perciò che il valore iscritto nel bilancio della società conferitaria sia superiore a quello indicato nell'ultimo bilancio della conferente. A quest'ultimo valore

dovranno tuttavia commisurarsi le quote di ammortamento che la società per azioni conferitaria potrà effettuare in esenzione fiscale. È infatti previsto, sempre nel comma 2, che la società conferitaria possa ammortizzare in esenzione fiscale solo le quote residue del costo originario dei beni conferiti. Il trattamento di indifferenza fiscale, oltre a riguardare il valore dei beni conferiti, deve ritenersi riferibile anche al regime temporale degli ammortamenti, che prosegue presso la nuova società esattamente come se gli stessi beni fossero rimasti presso la società originaria. L'ammortamento del valore di avviamento iscritto in bilancio non è ammesso in deduzione.

Il regime di neutralità fiscale, sancito nel comma 2, viene esteso agli enti creditizi aventi natura societaria nell'ipotesi in cui le operazioni poste in essere siano preordinate alla realizzazione di strutture di gruppo (comma 5).

Per compensare le diseconomie derivanti dalle necessarie ristrutturazioni, il comma 3 prevede agevolazioni fiscali per le fusioni

ed i conferimenti preordinati ad operazioni di concentrazione aziendale, ove siano posti in essere da aziende ed istituti di credito che raccolgono risparmio a breve termine normalmente dotati di una organizzazione territoriale decentrata.

In particolare, all'ente risultante dalle operazioni di concentrazione è consentito di effettuare accantonamenti in esenzione fiscale rapportati alla dimensione degli enti che concorrono alla concentrazione stessa e destinabili nell'arco di cinque anni ad una speciale riserva.

Il comma 6 stabilisce un termine finale per l'applicazione dello speciale regime fiscale previsto dall'articolo in esame.

Articolo 27. - Contiene le necessarie disposizioni transitorie e finali.

L'unito provvedimento non è stato corredato della relazione tecnica in quanto non comporta nuove o maggiori spese, ovvero minori entrate, a carico del bilancio dello Stato.

DISEGNO DI LEGGE**CAPO I****ENTI DI CREDITO FONDIARIO, EDILIZIO
ED ALLE OPERE PUBBLICHE****Art. 1.**

1. Il Governo della Repubblica è delegato ad emanare, su proposta del Ministro del tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge e con il procedimento stabilito dall'articolo 14 della legge 23 agosto 1988, n. 400, un decreto avente valore di legge ordinaria, tendente al riordinamento del sistema degli istituti e sezioni di credito fondiario, edilizio ed alle opere pubbliche in applicazione dei seguenti criteri e principi direttivi:

a) gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio, di seguito indicati complessivamente come «Enti», sono abilitati ad effettuare operazioni di credito fondiario, di credito edilizio e di credito alle opere pubbliche ed impianti di pubblica utilità;

b) le sezioni autonome per il finanziamento di opere pubbliche ed impianti di pubblica utilità, istituite ai sensi delle leggi 6 marzo 1950, n. 108, e 11 marzo 1958, n. 238, e successive modifiche e integrazioni, devono essere assorbite dagli Enti entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del decreto;

c) contestualmente alle operazioni di assorbimento di cui alla lettera b), le sezioni di credito fondiario aventi personalità giuridica devono assumere la forma di società per azioni; nel caso di sezioni di credito fondiario prive di personalità giuridica, le aziende di appartenenza devono procedere allo scorporo delle sezioni stesse costituenti in società per azioni.

Art. 2.

1. L'autorizzazione per l'esercizio del credito fondiario, edilizio ed alle opere pubbliche può essere accordata soltanto ad Enti costituiti sotto forma di società per azioni.

2. L'autorizzazione è rilasciata dalla Banca d'Italia alle condizioni dalla stessa stabilite in applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 27 giugno 1985, n. 350.

3. La costituzione di nuovi Enti non è soggetta alle disposizioni previste dall'articolo 21 della legge 4 giugno 1985, n. 281.

Art. 3.

1. Gli atti costitutivi e gli statuti degli Enti devono adeguarsi alle disposizioni della presente legge e devono tra l'altro prevedere l'ammontare del capitale e le norme per il suo aumento, le categorie dei partecipanti in base agli ordinamenti in vigore, le modalità di trasferimento delle azioni o quote e disciplinare la competenza territoriale, gli organi, l'organizzazione ed il funzionamento degli Enti.

2. Gli statuti e le relative modifiche vengono approvati con decreto del Ministro del tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio.

CAPO II

OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO

Art. 4.

1. Il credito fondiario ha per oggetto:

a) la concessione di mutui, di durata non inferiore a cinque anni, garantiti da ipoteca di primo grado su immobili fino al 75 per cento del loro valore, ferme restando le disposizioni di legge che stabiliscono percentuali diverse. Sono considerate come garantite da ipoteca di primo grado le

operazioni destinate al rimborso dei crediti già iscritti, quando per effetto di tale rimborso le operazioni vengono ad essere garantite da ipoteca di primo grado. Le operazioni possono essere perfezionate anche prima che si verifichi interamente la surrogazione nell'ipoteca o nel privilegio, iscritti a garanzia del credito rimborsato, purchè sia costituita in deposito una somma sufficiente a garantire il rimborso della precedente passività e utilizzabile per il rimborso stesso;

b) la concessione di anticipazioni di durata superiore a diciotto mesi, garantite da ipoteca, alle stesse condizioni previste per i mutui alla lettera a).

2. Non è di ostacolo alle operazioni di credito fondiario la precedenza di iscrizioni ipotecarie, ove il valore di esse, unito alla somma da mutuare o da concedere in anticipazione, non ecceda il 75 per cento del valore dell'immobile. Qualora le precedenti iscrizioni ipotecarie siano a favore dell'Ente concedente, il nuovo prestito può fare riferimento, anzichè al valore di queste ultime, al capitale residuo del precedente mutuo.

Art. 5.

1. L'Ente stipula con il mutuatario un contratto destinato ad avere effetto dopo che, avvenuta la iscrizione dell'ipoteca ed eseguiti dal mutuatario e dall'eventuale datore di ipoteca i richiesti adempimenti, dal certificato del conservatore dei registri immobiliari non risulti la preesistenza di altre iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli. È fatto comunque salvo, nell'ipotesi di precedenti iscrizioni ipotecarie, il disposto dell'articolo 4, comma 2.

2. È data facoltà agli incaricati dell'Ente di eseguire ricerche sui registri catastali ed immobiliari e di rilevarne tutti i dati occorrenti al disimpegno dell'incarico loro affidato.

3. Accertata la condizione di cui al comma 1, l'avveramento della quale può anche risultare da dichiarazione notarile,

l'Ente consegna al mutuatario la somma mutuata contro il rilascio di quietanza.

4. Sulla presentazione della quietanza di cui al comma 3, il conservatore dei registri immobiliari esegue, in margine alla iscrizione già presa, l'annotazione del pagamento della somma mutuata e della eventuale variazione nella misura degli interessi convenuta in relazione all'andamento del mercato finanziario. In tal caso l'ipoteca iscritta a favore dell'ente fa collocare nello stesso grado gli interessi nella misura risultante dall'annotazione stessa.

5. L'Ente può consentire la suddivisione del mutuo in quote e, correlativamente, il frazionamento dell'ipoteca a garanzia.

6. Della suddivisione del mutuo e del frazionamento della ipoteca il conservatore dei registri immobiliari esegue annotazione a margine dell'iscrizione presa.

7. Agli effetti dei diritti di scritturato e degli emolumenti ipotecari, nonchè dei compensi e dei diritti spettanti al notaio, gli atti e le formalità ipotecarie, anche di annotazione, si considerano come una sola stipula, una sola operazione sui registri immobiliari ed un solo certificato.

8. Gli onorari notarili sono ridotti alla metà per la stipula degli atti relativi alle operazioni di cui alla presente legge.

9. I mutui fondiari concessi ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera a), possono essere perfezionati anche con la stipulazione di un unico contratto; in tal caso le somme erogate sono costituite in deposito cauzionale presso gli Enti mutuanti finchè non sia stata ad essi giustificata l'assenza di iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli all'ipoteca a garanzia del mutuo e siano adempiute le altre condizioni stabilite nel contratto.

Art. 6.

1. Il mutuatario può domandare la purgazione dell'immobile dai privilegi e dalle ipoteche, rimborsando ai creditori iscritti le somme loro dovute, semprechè i creditori non abbiano titolo ad opporsi al rimborso anticipato.

2. Le iscrizioni ipotecarie a favore dell'Ente sono comunque valide ed efficaci, nonostante il sopraggiunto fallimento, quando siano state prese almeno dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza.

3. Le iscrizioni ipotecarie medesime sono rinnovate nei termini e nei modi stabiliti dalla legge. L'Ente ha diritto, in ogni tempo, di conseguire la rinnovazione delle ipoteche.

4. Per gli effetti dell'articolo 2839 del codice civile e in deroga al disposto del numero 2 del secondo comma del detto articolo, l'Ente elegge il domicilio nel luogo della sua sede.

Art. 7.

1. Le spese per l'iscrizione, riduzione, frazionamento, rinnovazione e cancellazione di ipoteca sono a carico del debitore.

2. Sono parimenti a carico del debitore le spese:

a) di perizia e degli altri atti necessari relativamente a quanto disposto dall'articolo 8, comma 3;

b) di assicurazione degli immobili contro i danni da incendi di cui all'articolo 19, comma 1;

c) per la trattazione delle operazioni di cui alla presente legge e la stipula degli atti relativi.

Art. 8.

1. I debitori hanno facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito corrispondendo agli Enti un compenso, da stabilirsi contrattualmente, correlato al capitale restituito anticipatamente.

2. I debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del loro debito originario, hanno diritto ad una riduzione proporzionale della somma ipotecariamente iscritta. Le riduzioni parziali si effettuano con l'esibizione al conservatore dei registri

immobiliari di una dichiarazione dell'Ente creditizio autenticata dal notaio.

3. I debitori hanno il diritto di ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati in favore dell'Ente quando, dai documenti da loro prodotti o da perizie, risulti che i rimanenti beni vincolati rappresentano la garanzia spettante all'Ente per le rimanenti somme dovute a norma di legge.

CAPO III

OPERAZIONI DI CREDITO EDILIZIO

Art. 9.

1. Il credito edilizio ha per oggetto la concessione di mutui ed anticipazioni garantiti da ipoteca destinati alla costruzione, ricostruzione, riparazione, trasformazione, sopraelevazione e recupero di immobili.

2. Ai mutui ed anticipazioni si applica la normativa concernente le operazioni di credito fondiario, fatto salvo quanto previsto nel presente articolo.

3. L'ammontare di ciascun mutuo od anticipazione può raggiungere il 90 per cento del costo della costruzione, ivi compreso quello dell'area, o della spesa necessaria alla realizzazione della sopraelevazione, ricostruzione, riparazione, trasformazione e recupero di immobili.

4. Non è di ostacolo alle operazioni di credito edilizio la precedenza di iscrizioni ipotecarie, ove il valore di esse, unito alla somma da mutuare o da concedere in anticipazione, non ecceda la percentuale prevista dal comma 3. Qualora le precedenti iscrizioni ipotecarie siano a favore dell'Ente concedente, il nuovo prestito può fare riferimento, anziché al valore di queste ultime, al capitale residuo del precedente mutuo.

5. I mutui di cui al presente articolo possono essere erogati anche col sistema dei versamenti rateali durante il corso dei lavori, in base a stati di avanzamento debitamente controllati.

6. Nel caso che i lavori per i quali è concesso il mutuo siano ritardati o sospesi,

gli Enti, secondo i criteri di cui all'articolo 8 del regio decreto 23 ottobre 1925, n. 2063, possono provvedere alla vendita dell'edificio incompiuto, ovvero curarne il completamento per alienarlo successivamente.

CAPO IV

OPERAZIONI DI CREDITO ALLE OPERE PUBBLICHE

Art. 10.

1. Il credito alle opere pubbliche ha per oggetto la concessione di mutui ed anticipazioni per la realizzazione di opere pubbliche ed impianti di pubblica utilità a favore di enti pubblici, dei loro consorzi, delle aziende autonome, delle società dagli stessi enti pubblici costituite, di imprese concessionarie delle opere e degli impianti predetti, nonché di soggetti privati.

2. Il requisito di opera pubblica o di pubblica utilità relativamente ai soggetti privati deve risultare da leggi o da provvedimenti di una Pubblica amministrazione.

3. Ai mutui, erogabili anche con il sistema dei versamenti rateali in base a stati di avanzamento debitamente controllati, ed alle anticipazioni si applica la normativa concernente le operazioni di credito fondiario.

4. I finanziamenti dovranno essere assistiti da una o più delle seguenti garanzie: prima ipoteca; cessione di annualità o contributi a carico dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni e dei loro consorzi; altre garanzie ritenute idonee dagli Enti. Oltre che dalle suddette garanzie, i finanziamenti potranno essere assistiti da privilegio sulle opere e sugli impianti esistenti e futuri.

5. Il privilegio è costituito con la pubblicazione sul Foglio degli annunci legali della provincia nella quale è o sarà situata ciascuna opera ed impianto, nonché in quella ove ha sede il soggetto proprietario dell'opera o dell'impianto da finanziare. Tale privilegio segue immediatamente quel-

lo indicato al numero 5 dell'articolo 2780 del codice civile, ma non pregiudica ogni altro diritto di prelazione di data anteriore a quella della pubblicazione anzidetta.

CAPO V

OPERAZIONI DI PROVVISATA

Art. 11.

1. Le operazioni di credito di cui alla presente legge, oltre che con l'impiego dei fondi patrimoniali, possono essere effettuate con le somme ricavate dalle emissioni di obbligazioni, certificati di deposito e buoni fruttiferi e dalle altre forme di provvista consentite, nei limiti stabiliti dalle altre disposizioni regolanti la materia.

2. Le emissioni obbligazionarie previste al comma 1 non sono soggette alle disposizioni di cui agli articoli 2365 e 2410 del codice civile, nonchè alle disposizioni dell'articolo 21 della legge 4 giugno 1985, n. 281.

3. Agli Enti non si applicano le norme di cui agli articoli dal 2411 al 2420 del codice civile.

4. L'ammontare delle obbligazioni è garantito, oltrechè dai crediti nascenti dalle operazioni di finanziamento, anche dal patrimonio dell'Ente.

5. Le obbligazioni di cui al comma 1 possono essere al portatore o nominative, e queste anche con cedola al portatore. Le obbligazioni al portatore possono essere convertite in nominative, e viceversa, su richiesta e a spese rispettivamente del possessore e dell'intestatario.

6. L'Ente ha la facoltà di acquistare le proprie obbligazioni sul mercato.

7. Al rimborso delle obbligazioni si provvede in conformità al regolamento stabilito all'atto delle emissioni di ciascuna serie; nel caso di estrazione a sorte il rimborso è effettuato secondo le modalità di cui all'articolo 15.

8. L'Ente ha anche la facoltà di rimborsare anticipatamente le obbligazioni emesse

qualora ciò sia espressamente previsto nell'ambito del regolamento di cui al comma 7.

9. Le firme sulle obbligazioni possono essere apposte con sistemi meccanici.

Art. 12.

1. Agli Enti è consentita l'emissione di obbligazioni fino a trenta volte l'ammontare del capitale versato o del fondo di dotazione, nonchè delle riserve. Ai fini del computo di detto rapporto va tenuto conto delle cartelle emesse ai sensi della precedente disciplina. Raggiunto tale limite, gli Enti possono essere autorizzati, con decreto del Ministro del tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, ad aumentare il limite stesso fino a cinquanta volte l'ammontare del capitale versato o del fondo di dotazione, nonchè delle riserve.

Art. 13.

1. Le obbligazioni sono incluse tra i titoli ammessi di diritto alla quotazione in Borsa.

2. Le quotazioni delle obbligazioni sono effettuate al corso secco.

Art. 14.

1. Le obbligazioni sono stanziabili in anticipazione presso la Banca d'Italia.

2. Le obbligazioni possono essere ricevute in pegno per anticipazione da tutte le aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 marzo 1938, n. 141, e successive modifiche e integrazioni, e dai rispettivi Istituti centrali di categoria.

3. I capitali che per legge, regolamento, contratto o disposizione testamentaria devono essere impiegati in prestiti ipotecari, in acquisti di immobili o altrimenti, possono essere investiti o convertiti in obbligazioni emesse dagli Enti.

4. I soggetti che, per legge o statuto, hanno l'obbligo di impiegare in titoli emessi o garantiti dallo Stato il loro patrimonio, in tutto o in parte, possono investire fino ad un quarto, rispettivamente del tutto o della parte, in obbligazioni emesse dagli Enti.

5. Le obbligazioni possono essere accettate per cauzione dalle Amministrazioni dello Stato e dagli enti pubblici per un valore ragguagliato ai nove decimi del prezzo medio di Borsa del semestre precedente se, al momento in cui la cauzione è prestata, il loro corso non è più basso.

Art. 15.

1. L'estrazione delle obbligazioni, prevista dall'articolo 11, comma 7, va effettuata alla presenza di un notaio almeno un mese prima della scadenza del termine di pagamento della cedola. L'estrazione è pubblica e di essa viene data notizia almeno dieci giorni prima nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

2. I numeri delle obbligazioni estratte devono essere pubblicati a cura dell'Ente emittente, entro trenta giorni dall'estrazione, in appositi bollettini da diffondere immediatamente presso gli enti incaricati del servizio delle obbligazioni e tenuti a disposizione del pubblico. Entro lo stesso termine si deve provvedere alla pubblicazione di appositi bollettini riportanti anche i numeri delle obbligazioni estratte precedentemente che non siano state presentate per il rimborso.

3. Le obbligazioni e le cedole annesse, rimborsate a seguito di estrazione a sorte o che per qualunque titolo cessano di avere valore, devono essere annullate.

4. Maturato il termine di prescrizione, le obbligazioni e le cedole anzidette devono essere distrutte.

5. La distruzione dei titoli obbligazionari e delle cedole può avvenire anche prima del termine di prescrizione qualora gli Enti provvedano, nel rispetto delle altre disposizioni regolanti la materia, alla loro riproduzione fotografica, che dovrà essere conser-

vata fino alla scadenza del termine suddetto; tale possibilità è ammessa anche per le obbligazioni emesse in data antecedente a quella di entrata in vigore della presente legge.

CAPO VI

DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 16.

1. Il pagamento di interessi, rate di ammortamento, compensi e rimborsi di capitale non può essere ritardato da alcuna opposizione.

2. Le somme dovute a tale titolo producono, di pieno diritto, interesse dal giorno della scadenza.

3. La misura degli interessi di mora da corrispondersi dai mutuatari viene fissata con decreto del Ministro del tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio.

Art. 17.

1. Ai contratti di credito si intende apposta la condizione risolutiva per il caso di ritardato pagamento anche di una sola parte del credito scaduto e l'Ente può chiedere esecutivamente il pagamento integrale di ogni somma ad esso dovuta.

2. Nei confronti dei debitori morosi a fronte dei prestiti concessi ai sensi della presente legge, continuano ad applicarsi tutte le disposizioni disciplinanti il procedimento esecutivo di cui ai titoli VII e VIII del testo unico delle leggi sul credito fondiario, approvato con regio decreto 16 luglio 1905, n. 646, e successive modifiche e integrazioni.

Art. 18.

1. Gli Enti possono offrire mutui ed anticipazioni con rate a carico dei mutuatari sia costanti, sia variabili nel tempo.

2. Anche in deroga a quanto previsto dalle vigenti disposizioni, nel caso di mutui ed anticipazioni il cui capitale da rimborsare o il cui interesse siano soggetti a rivalutazione in applicazione di clausole di indicizzazione, il credito dell'Ente è garantito dall'ipoteca iscritta, fino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto, per effetto dell'applicazione delle suddette clausole, per capitale, interessi, spese ed accessori.

3. Per ottenere l'automaticità dell'adeguamento dell'ipoteca prevista dal comma 2, la nota di iscrizione di detta ipoteca deve contenere, anche senza altre successive formalità, l'indicazione che l'ammontare della somma iscritta si intende aumentato di pieno diritto dell'importo occorrente per la copertura di quanto previsto allo stesso comma 2.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo sono sempre applicabili, oltre che in caso di fallimento, anche in caso di procedure esecutive regolate da leggi speciali.

Art. 19.

1. Gli immobili da ipotecare a garanzia dei prestiti devono essere assicurati contro i danni dell'incendio. Il contratto di prestito deve contenere il vincolo a favore dell'Ente, col conseguente diritto a percepire direttamente dall'assicuratore l'indennità da questi dovuta. Il vincolo deve essere espressamente accettato dall'assicuratore. L'Ente ha facoltà di ottenere che l'assicurazione sia stipulata a suo nome e che il pagamento del premio annuale sia eseguito per suo mezzo. In tal caso il premio di assicurazione è sommato all'ammontare della rata di ammortamento e versato con la medesima.

2. Le somme dovute dagli assicuratori per indennità di perdite o deterioramento sono versate all'Ente creditore ed imputate a totale o parziale estinzione del debito come pagamento anticipato.

3. Le indennità pagate dall'assicuratore con consenso dell'Ente e con le cautele che

si ritenga opportuno adottare possono essere restituite ai debitori allo scopo di riparare i danni.

4. Le medesime disposizioni si estendono ad ogni altro ramo di assicurazione relativo agli immobili.

5. In caso di espropriazione per pubblico interesse o di servitù coattiva le indennità sono versate all'Ente creditore sino a concorrenza del suo credito, fatti salvi i diritti dei terzi.

6. In caso di espropriazione parziale per pubblico interesse, qualora la restante parte dell'immobile ipotecato sia sufficiente a garantire la somma residuale del mutuo, l'Ente può consentire la sua continuazione senza che sia da esso riscossa e imputata a diminuzione del mutuo stesso la somma dovuta per indennità, tranne che per le rate scadute e non pagate.

Art. 20.

1. I libri ed i registri dell'Ente, qualora tenuti secondo le modalità stabilite dall'articolo 2710 del codice civile, come pure i loro estratti, possono fare prova in giudizio anche nei confronti dei creditori e dei terzi.

Art. 21.

1. Nel rispetto delle altre disposizioni e, in particolare, delle norme regolanti la sua attività, l'Ente ha facoltà di cedere, *pro soluto*, i propri crediti e i relativi diritti e di rendersi cessionario di crediti.

2. Per effetto della cessione il credito deve ritenersi come se fosse stato direttamente stipulato con il cessionario.

Art. 22.

1. Anche in deroga a disposizioni di legge, per gli aumenti di capitale e dei fondi di dotazione degli Enti sono necessarie soltanto l'autorizzazione di cui all'articolo 44 del regio decreto-legge 12 marzo 1936,

n. 375, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 marzo 1938, n. 141, e successive modifiche e integrazioni, e l'approvazione di cui all'articolo 3, comma 2, della presente legge. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 4 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

Art. 23.

1. Gli Enti possono detenere partecipazioni ed acquisire immobili nel rispetto delle altre disposizioni regolanti la materia.

2. Gli immobili dei quali l'Ente divenga cessionario o aggiudicatario a tutela dei propri diritti di credito debbono essere venduti nel termine di dieci anni dall'acquisto.

3. Il prezzo di vendita degli immobili di cui al comma 2, sempre quando non si faccia luogo alla continuazione del mutuo, può essere convenuto in rate, purchè pagabile nel termine di dieci anni dalla cessione o aggiudicazione, ovvero, in parte, mediante accensione di un mutuo presso l'Ente medesimo e, in parte, mediante rate pagabili nello stesso termine.

4. In tutti i casi nei quali l'aggiudicatario o l'acquirente possa beneficiare del mutuo esistente, nella misura consentita dalla legge, non è necessaria la costituzione di nuova ipoteca, intendendosi continuativa la garanzia ipotecaria e trasferiti nell'aggiudicatario o nell'acquirente gli obblighi dell'originario contraente.

CAPO VII

UTILI E RISERVE

Art. 24.

1. L'Ente deve assegnare almeno il 10 per cento degli utili netti annuali alla formazione o all'aumento del fondo di riserva ordinaria fino a quando il fondo stesso non abbia raggiunto la metà del capitale versato o fondi equiparati.

2. Soddisfatto l'obbligo di cui al comma 1, può essere corrisposta agli azionisti o partecipanti una remunerazione sul capitale versato o fondi equiparati.

3. I fondi patrimoniali, ivi compresi i fondi di riserva, possono essere impiegati, oltre che per le operazioni previste dalla presente legge, in titoli dello Stato o garantiti dallo Stato, titoli emessi dagli istituti di credito speciale e conti correnti con la Banca d'Italia o con le aziende di credito con le quali gli Enti intrattengono rapporti di corrispondenza.

CAPO VIII VIGILANZA

Art. 25.

1. Sono confermate nella materia oggetto della presente legge le competenze del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, del Ministro del tesoro e della Banca d'Italia, disciplinate dal regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 marzo 1938, n. 141, e successive modifiche e integrazioni.

2. Il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio ha inoltre facoltà di emanare provvedimenti di carattere generale, ovvero particolare, concernenti le operazioni e le altre attività degli Enti.

3. Le categorie di investimento previste dall'articolo 24, comma 3, la durata delle operazioni di credito fondiario, edilizio ed alle opere pubbliche, nonché le percentuali di credito concedibile, possono essere modificate con delibera del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio.

CAPO IX NORME FISCALI

Art. 26.

1. Per le fusioni, le trasformazioni e i conferimenti effettuati ai sensi dell'articolo

1, le imposte di registro, ipotecarie e catastali si applicano nella misura dell'uno per mille e sino ad un importo massimo non superiore a cento milioni di lire. Ai fini dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili i conferimenti non si considerano atti di alienazione e si applicano le disposizioni degli articoli 3, secondo comma, secondo periodo, e 6, settimo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, e successive modificazioni.

2. Agli effetti delle imposte sui redditi i conferimenti effettuati ai sensi dell'articolo 1 non costituiscono realizzo di plusvalenze, comprese quelle relative alle rimanenze e il valore di avviamento. La eventuale differenza tra il valore delle azioni ricevute e l'ultimo valore dei beni conferiti riconosciuto ai fini delle predette imposte non concorre a formare il reddito dell'ente conferente fino a quando non sia stata realizzata o distribuita. I beni ricevuti dalla società sono valutati fiscalmente in base all'ultimo valore riconosciuto ai predetti fini e le relative quote di ammortamento sono ammesse in deduzione fino a concorrenza dell'originario costo non ammortizzato alla data del conferimento; non sono ammesse in deduzione quote di ammortamento del valore di avviamento iscritte nell'attivo del bilancio della società in dipendenza del conferimento. Ove, a seguito dei conferimenti, le aziende o le partecipazioni siano state iscritte in bilancio a valori superiori a quelli di cui al precedente periodo, deve essere allegato alla dichiarazione dei redditi apposito prospetto di riconciliazione tra i dati esposti nel bilancio ed i valori fiscalmente riconosciuti; con decreto del Ministro delle finanze si provvederà, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, a stabilire le caratteristiche di tale prospetto. Nel caso di operazioni poste in essere ai sensi dell'articolo 1, ripartite in più fasi, le disposizioni del presente comma si applicano anche ai conferimenti ed alle cessioni di azioni rivenienti dai conferimenti di azienda effettuati nell'ambito di un unitario programma approvato a norma dello stesso

articolo, per i quali permane il regime di sospensione d'imposta.

3. Nella determinazione del reddito imponibile delle aziende ed istituti di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 marzo 1938, n. 141, e successive modificazioni e integrazioni, risultanti da operazioni di fusione previste dalla presente legge, nonché di quelli destinatari dei conferimenti, sempre che diano luogo a fenomeni di concentrazione, sono ammessi in deduzione per cinque anni consecutivi, a partire da quello in cui viene perfezionata l'operazione, gli accantonamenti effettuati ad una speciale riserva denominata con riferimento alla presente legge. Detti accantonamenti possono essere effettuati, nell'arco dei cinque anni, entro il limite massimo complessivo per l'intero quinquennio dell'1,2 per cento della differenza tra la consistenza degli impieghi e dei depositi con clientela risultanti dal bilancio dell'esercizio nel corso del quale sono state eseguite le operazioni e l'analogo aggregato risultante dall'ultimo bilancio del maggiore degli enti creditizi che hanno partecipato alla fusione, ovvero alle operazioni di conferimento. L'accantonamento annuale non può comunque eccedere un terzo del limite massimo complessivo consentito per l'intero quinquennio. L'utilizzo e la distribuzione della speciale riserva sono disciplinati dalle norme contenute nell'articolo 6, primo comma, ultimo periodo, e secondo comma, e nell'articolo 8, secondo e terzo comma, della legge 19 marzo 1983, n. 72.

4. Alle operazioni di fusione tra gli enti creditizi aventi natura societaria, che siano autorizzate dalla Banca d'Italia secondo le direttive del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio vigenti all'atto delle deliberazioni di cui alla presente legge, si applicano, per gli aspetti fiscali, anche le disposizioni di cui al comma 1.

5. Alle operazioni di conferimento, effettuate ai sensi della presente legge da enti creditizi aventi natura societaria al fine di costituire un gruppo creditizio, si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 e 2.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli atti di fusione, trasformazione e conferimento perfezionati entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

CAPO X

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 27.

1. Le operazioni di impiego e provvista già perfezionate dagli Enti o per le quali sia stato già stipulato il contratto alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad essere disciplinate dalle norme anteriori.

2. Le sezioni per il finanziamento di opere pubbliche e di impianti di pubblica utilità continuano ad operare fino all'assorbimento da parte degli Enti, ai sensi delle disposizioni di cui alle leggi 6 marzo 1950, n. 108, e 11 marzo 1958, n. 238, e successive modificazioni e integrazioni.

3. Sono abrogati gli articoli dall'1 al 19, dal 21 al 37, dal 68 al 71 e l'articolo 73 del testo unico delle leggi sul credito fondiario, approvato con regio decreto 16 luglio 1905, n. 646, e successive modifiche e integrazioni.

4. È abrogato il decreto del Presidente della Repubblica 21 gennaio 1976, n. 7.

5. Sono abrogate le leggi 6 marzo 1950, n. 108, e 11 marzo 1958, n. 238, fatti salvi gli effetti connessi con la temporanea operatività delle sezioni opere pubbliche ed impianti di pubblica utilità prevista dal comma 2.

6. Sono abrogati il primo comma dell'articolo 14 e l'articolo 15 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

7. È abrogato l'articolo 56 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 marzo 1938, n. 141.

8. Agli Enti disciplinati dalla presente legge si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601.

9. È abrogato l'articolo 2 della legge 17 agosto 1974, n. 397.