

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori DE PONTI, SEGNANA, DE VITO e RICCI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 FEBBRAIO 1976

Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento

ONOREVOLI SENATORI. — La definitiva entrata in vigore della riforma tributaria e soprattutto l'entrata in vigore della legge di conversione 7 giugno 1974, n. 216, e relativi decreti delegati, hanno profondamente modificato l'assetto istituzionale del mercato mobiliare italiano. Infatti:

il più rigoroso e coordinato accertamento dei redditi;

la più severa e penetrante regolamentazione delle società di capitale, con particolare riguardo a quelle quotate in Borsa;

l'attuazione delle società di revisione e certificazione;

l'istituzione della Commissione nazionale per le società e la Borsa;

ed infine la riorganizzazione delle Borse valori

costituiscono ormai le basi di quella riforma del mercato finanziario da tanto e da tutti auspicata.

Ciò premesso, nella consapevolezza che senza un rilancio del mercato azionario non v'è speranza di solida ripresa della nostra economia, ci permettiamo sottoporre all'attenzione degli onorevoli senatori la ristestura, in un tutto omogeneo, dei precedenti

disegni di legge n. 140 e n. 314 relativi alla istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento mobiliare ed immobiliare.

Sulla necessità di disporre anche in Italia di questi moderni strumenti di raccolta pubblica ed utilizzo in Borsa del risparmio non occorre spendere parola.

Le grandi imprese abbisognano di grandi capitali e per garantire una conveniente partecipazione del risparmio familiare (l'unico oggi ancora disponibile in Italia) agli investimenti in Borsa non basta certo favorire l'incontro diretto azionista-società, come è nel caso delle azioni di risparmio. Al fine di favorire anche l'incontro indiretto fra il piccolo risparmiatore e le imprese nazionali, operano sui mercati esteri numerosi intermediari istituzionali: banche d'affari, finanziarie di ogni tipo e soprattutto fondi comuni di investimento che, fra gli intermediari, sono classicamente propedeutici per la loro neutrale funzionalità.

L'obiettivo dei fondi comuni è infatti quello specifico di gestire professionalmente un patrimonio per conto terzi; per cui le garanzie offerte ai risparmiatori da un fondo legalmente regolamentato non sono certo minori di quelle di qualsivoglia altro sistema: il portafoglio titoli di un fondo mobi-

liare è largamente diversificato e la sua autorità nel difendere gli interessi dei partecipanti nelle assemblee non è meno temibile di quella, per esempio, del rappresentante comune degli azionisti di risparmio.

Per quanto riguarda i fondi immobiliari di seconda generazione, la garanzia non è sostanzialmente minore — anche se le caratteristiche sono diverse — purchè se ne assicurino una normativa e dei controlli adeguati.

Si noti che l'utilità dei fondi immobiliari non è certo inferiore a quella degli altri fondi, vuoi come appetibilità nel raccogliere il risparmio, vuoi come coadiuvante nel settore abitativo, vuoi infine come strumento operativo nel settore del *leasing* pubblico, industriale e commerciale.

Ai fini che ci interessano non v'è dubbio che la recente introduzione del nuovo sistema di vigilanza centralizzata sulle società e sulla Borsa e la contemporanea istituzione delle azioni di risparmio hanno notevolmente agevolato la realizzazione dei futuri fondi italiani.

Il legislatore italiano ha infatti scelto la migliore soluzione possibile istituendo la CONSOB che, garantendo un pubblico controllo su tutto il mercato finanziario, è la sede naturale per assolvere anche la vigilanza sui fondi comuni di investimento; fra l'altro la CONSOB ha tutte le facoltà e tutti i poteri necessari per esercitarla bene.

Restano così superate gran parte di quelle preoccupazioni che avevano suggerito di introdurre nei testi precedenti gli articoli di salvaguardia circa il controllo pubblico.

Per quanto riguarda il secondo aspetto, l'introduzione delle azioni di risparmio prende atto che l'apporto al capitale di rischio delle grandi società industriali ha due diverse provenienze, con due diverse motivazioni: da una parte ci sono coloro che intendono « gestire » l'azienda e dall'altra coloro che intendono solamente investire il capitale.

La legge di conversione 7 giugno 1974, n. 216, istituzionalizza questa situazione diversificando le azioni in due titoli: le azioni ordinarie o di comando e le azioni di risparmio o di semplice investimento; fermo nel primo caso l'obbligo della nominatività, si è ritenuto giusto (novità importante) ac-

compagnare ai minori diritti delle azioni di risparmio anche minori oneri psicologici e fiscali: il titolo è al portatore e l'imposta si assolve con una cedolare secca del 15 per cento.

Va notato per altro che questo trattamento non è affatto improprio alle azioni di risparmio, sia per quanto riguarda la nominatività che per quanto riguarda l'imposizione alla fonte. In realtà i portatori di questo titolo sono molto più assimilabili agli obbligazionisti che non a degli azionisti; non si vede perchè tali ragioni non debbano valere anche per le quote dei fondi comuni, che non sono nemmeno azioni e che non danno alcun diritto di partecipazione tanto nei confronti del fondo che nei confronti delle società in portafoglio. I partecipanti ad un fondo comune sono cioè dei sottoscrittori assolutamente neutri; assimilarli ai portatori a reddito fisso è pertanto del tutto legittimo, vuoi per il fine perseguito dagli interessati, vuoi per il fine perseguito dal legislatore nell'istituire i fondi di investimento.

Tenuto conto che l'obiettivo dei fondi, sia mobiliari che immobiliari, è sostanzialmente uguale, si è ritenuto di superare le ragioni che nel passato avevano consigliato di presentare due disegni di legge distinti, proponendo un unico testo organico relativo a quei due tipi di fondo comune di investimento che si ritiene urgente istituire e regolamentare anche in Italia.

Per quanto riguarda l'insieme delle motivazioni, si rimanda alle due relazioni che precedono rispettivamente i disegni di legge n. 140 e n. 314 presentati in Senato il 5 luglio e l'11 agosto 1972.

Onorevoli senatori, in una situazione di permanente difficoltà della nostra economia, che vede coesistere le necessità di controllare l'inflazione, di rastrellare liquidità e di accelerare gli investimenti per garantire lavoro oggi e domani, non si può trascurare nessuna opportunità che favorisca la raccolta del risparmio, anche modesto, per trasformarlo in capitale d'impresa.

Per tutte queste ragioni ci auguriamo vivamente di ottenere la vostra sollecita approvazione.

DISEGNO DI LEGGE**TITOLO I****I FONDI MOBILIARI****SEZIONE PRIMA****DEFINIZIONE, COSTITUZIONE E FUNZIONAMENTO****Art. 1.**

Il fondo comune di investimento mobiliare di tipo aperto è un patrimonio costituito con le quote che i partecipanti versano in affidamento, su invito pubblico rivolto al risparmio popolare, ad una società di gestione, allo scopo di effettuare investimenti collettivi sul mercato finanziario.

La società di gestione attua gli investimenti per conto e nell'interesse dei partecipanti, alle condizioni previste dalla presente legge e dai singoli regolamenti.

Art. 2.

I fondi comuni di investimento mobiliare di tipo aperto possono essere istituiti e gestiti da società per azioni, aventi per oggetto esclusivamente la gestione di fondi comuni. Ogni società non può gestire più di tre fondi mobiliari e deve avere un capitale sociale versato di almeno un miliardo di lire se gestisce un fondo solo, di un miliardo e 500 milioni se i fondi gestiti sono due e di due miliardi se i fondi gestiti sono tre.

Le società di gestione non possono operare senza l'autorizzazione del Ministro del tesoro di concerto col Ministro delle finanze, sentito il parere del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio e della Commissione nazionale per le società e la Borsa, e sono iscritte in apposito albo tenuto a cura della Commissione nazionale per le società e la Borsa.

Nello statuto della società di gestione devono essere indicate le norme di impiego del proprio capitale; le società di gestione non possono comunque sottoscrivere azioni di società finanziarie o di altre società di gestione, nè acquistare quote di fondi non direttamente gestiti; esse possono sottoscrivere le azioni ordinarie di un solo fondo immobiliare, a norma del titolo II, utilizzando il capitale eccedente i limiti previsti nel precedente primo comma.

L'autorizzazione è revocata e la società è cancellata dall'albo quando sia stata pronunciata la decadenza dalla gestione del fondo comune a norma dell'articolo 20.

I provvedimenti di diniego e di revoca dell'autorizzazione devono essere motivati.

Art. 3.

La società gerente costituisce il fondo comune mediante l'investimento in titoli delle somme versate dai partecipanti e provvede alla sua gestione nel loro interesse a norma dell'articolo 10. Per le obbligazioni inerenti alla gestione del fondo è ammessa azione esclusivamente su di esso.

Il fondo è patrimonio comune dei partecipanti, distinto dal patrimonio della società gerente e da quelli dei partecipanti. Sul fondo stesso non sono ammesse azioni dei creditori sia della società gerente sia dei partecipanti. Le azioni dei creditori dei singoli partecipanti sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi.

I diritti e gli obblighi relativi alla comunione fra i partecipanti sono disciplinati dalla presente legge e dal regolamento del fondo comune.

Art. 4.

L'istituzione del fondo comune è deliberata dall'assemblea ordinaria della società di gestione.

La deliberazione istitutiva del fondo ne stabilisce il regolamento.

La deliberazione istitutiva e il regolamento del fondo sono sottoposti all'approvazione del Ministro del tesoro, di concerto con il

Ministro delle finanze, sentito il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio e la CONSOB. Il provvedimento che rifiuta l'approvazione o la subordina a modifiche, dev'essere motivato.

Il provvedimento di approvazione, la deliberazione istitutiva e il regolamento sono depositati, affissi e pubblicati a norma dell'articolo 17.

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche per le modificazioni della deliberazione istitutiva e del regolamento.

Art. 5.

Il regolamento del fondo comune stabilisce, nell'ambito delle leggi vigenti:

a) la denominazione e la durata del fondo;

b) la banca depositaria, scelta tra le aziende e gli istituti di credito che amministrano una massa di depositi per un importo non inferiore a 100 miliardi di lire;

c) le modalità di partecipazione al fondo, le caratteristiche delle quote e dei certificati di partecipazione, i termini e le modalità dell'emissione dei certificati e del rimborso delle quote e le modalità di liquidazione del fondo;

d) i criteri relativi alla scelta dei titoli e alla ripartizione degli investimenti;

e) i criteri relativi alla determinazione dei proventi di gestione, indicando se si tratta di fondo ad accumulazione ovvero con distribuzione totale o parziale dei proventi e in questo secondo caso i criteri relativi alla distribuzione;

f) le spese a carico del fondo e quelle a carico della società di gestione, indicandole specificamente. Le spese di propaganda non possono essere a carico del fondo;

g) la misura o i criteri di determinazione delle provvigioni spettanti alla società di gestione e degli oneri a carico dei partecipanti per la sottoscrizione e il rimborso delle quote;

h) le altre disposizioni eventualmente occorrenti per il funzionamento del fondo.

I prospetti illustrativi e il materiale pubblicitario distribuiti al pubblico devono recare un riassunto del regolamento mettendo in evidenza quanto riguarda le lettere da a) a g).

I moduli di sottoscrizione devono riportare il testo integrale del regolamento e gli estremi del relativo decreto di approvazione.

Art. 6.

La gestione dei fondi comuni di investimento mobiliare di tipo aperto è soggetta alla vigilanza della Commissione nazionale per le società e la Borsa, la quale la esercita anche nei confronti della società gerente, che viene sottoposta, a tutti gli effetti, alla disciplina delle società quotate.

In aggiunta ai libri prescritti, e con le stesse modalità, la società di gestione deve tenere il libro giornale del fondo comune, 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.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge vengono stabiliti, su proposta della CONSOB, con decreto del Ministro del tesoro di concerto col Ministro delle finanze:

- a) lo schema-tipo del bilancio e del conto perdite e profitti della società di gestione;
- b) lo schema-tipo del rendiconto e dei prospetti di cui all'articolo 16.

Art. 7.

La partecipazione ai fondi comuni è riservata alle persone fisiche, ai soggetti indicati nell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, ed a tutti i soggetti di nazionalità estera.

Nelle quote di partecipazione possono essere inoltre investiti:

- a) nel limite del 30 per cento i fondi di quiescenza, previdenza e assistenza gestiti in forma autonoma, purchè all'amministrazione di essi partecipi anche una rappresentanza del personale interessato;
- b) nel limite del 20 per cento, le riserve e le cauzioni di cui agli articoli 27, 28, 30,

33 e 40 del testo unico delle leggi sull'esercizio delle assicurazioni private, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 1959, n. 449;

c) non più di un terzo del capitale della società di gestione.

La partecipazione, salve le limitazioni o condizioni stabilite dal regolamento del fondo, può essere assunta in qualsiasi tempo, tranne i giorni di chiusura delle borse nazionali, mediante la sottoscrizione di una o più quote.

La violazione delle disposizioni del presente articolo non è causa di invalidità dei certificati di partecipazione. Essa importa la applicazione, per gli amministratori ed assimilati, delle sanzioni comminate dall'articolo 29 e l'obbligo, per i soggetti di cui al secondo comma del presente articolo, di adeguare la loro partecipazione, entro i limiti stabiliti, nel termine di trenta giorni dalla constatazione della violazione.

Le quote in possesso di soggetti, che non hanno il diritto di acquistarle, sono confiscate a favore dell'erario, che ne chiede subito il rimborso.

Art. 8.

I partecipanti hanno diritto di chiedere, in qualsiasi tempo, il rimborso delle proprie quote, tranne che nei giorni di chiusura delle borse nazionali, e fatto salvo il termine di decorrenza dalla sottoscrizione eventualmente fissato dal regolamento del fondo, in misura comunque non superiore a sei mesi.

Il rimborso deve essere eseguito in danaro, entro quindici giorni dalla richiesta. Detto termine può essere prorogato fino ad un massimo di trenta giorni, previa autorizzazione dell'organo di vigilanza.

Art. 9.

Le quote di partecipazione ai fondi comuni sono rappresentate da certificati al portatore che, per essere validi, debbono essere sottoscritti da un amministratore o dirigente della società di gestione e da un amministratore o dirigente della banca de-

positaria. I certificati, che possono rappresentare una o più quote, debbono inoltre recare il testo integrale del regolamento del fondo e gli estremi del relativo decreto di approvazione. Essi devono essere redatti secondo il modello approvato dalla CONSOB.

Le quote di partecipazione, ai fini della sottoscrizione e del rimborso, hanno tutte lo stesso valore, determinato in base al prospetto giornaliero, redatto a norma della lettera c) dell'articolo 16, del giorno nel quale è pervenuta alla società di gestione la richiesta di sottoscrizione o di rimborso.

Art. 10.

La società di gestione provvede, nell'interesse dei partecipanti, osservando le disposizioni del regolamento del fondo comune, agli investimenti, alle alienazioni e alle negoziazioni, all'esercizio dei diritti inerenti ai titoli e di ogni altro diritto compreso nel fondo comune, alla distribuzione dei proventi, al rimborso delle quote di partecipazione e ad ogni altra attività di gestione.

Nell'esercizio dell'attività di gestione la società non può vendere titoli allo scoperto, acquistarne a credito nè acquistarne a premio o a riporto e non può assumere nè concedere prestiti sotto qualsiasi forma.

La società di gestione non può utilizzare i titoli inclusi nel fondo comune in modo da esercitare il controllo delle società emittenti, e deve esercitare i diritti di voto relativi ai titoli in portafoglio unicamente nell'interesse dei partecipanti.

Art. 11.

I titoli inclusi nel fondo comune e le disponibilità liquide sono depositati presso la banca indicata dal regolamento. La banca depositaria esegue le operazioni relative alla negoziazione dei titoli e all'esercizio dei diritti inerenti ai titoli e di ogni altro diritto compreso nel fondo, le operazioni di riscossione, di distribuzione e di pagamento e le altre operazioni relative alla gestione del fondo disposte dalla società di gestione.

I titoli nominativi sono intestati al fondo comune con l'indicazione della società di gestione e della banca depositaria.

Art. 12.

La società gerente risponde della gestione del fondo comune nei confronti dei partecipanti secondo le norme relative al mandato in quanto applicabili. Qualsiasi clausola o patto che escludano, limitino o attenuino la responsabilità della società sono privi di effetto.

Gli amministratori della società di gestione sono soggetti all'obbligo di prestare cauzione individuale, anche in forma assicurativa, stabilita, in deroga al disposto dell'articolo 2387 del codice civile, nella misura di un centesimo del capitale della società di cui al primo comma dell'articolo 2.

Ciascun partecipante può esercitare l'azione di responsabilità verso la società di gestione nei limiti del proprio interesse.

Art. 13.

Le disponibilità liquide del fondo comune, derivanti dai versamenti dei partecipanti, dall'alienazione o negoziazione dei titoli e dei diritti di opzione e da ogni altro provento non distribuito, sono investite in titoli pubblici e privati quotati nelle borse nazionali o estere o in titoli dei quali l'ente o la società emittente si impegna nel prospetto di emissione a chiedere la quotazione.

L'investimento in titoli esteri è ammesso nella misura stabilita dal Ministro del tesoro, su conforme parere del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio e della CONSOB, in funzione della programmazione, delle esigenze del mercato finanziario interno e dell'andamento della bilancia dei pagamenti.

L'adeguamento degli investimenti in titoli esteri alla misura di cui al comma precedente avviene con le modalità e nei termini stabiliti dal decreto ministeriale, che determina tale misura tenuto conto anche dell'interesse collettivo dei partecipanti.

L'investimento in titoli non quotati, per i quali non vi sia l'impegno di chiederne la quotazione, salvo diversa disposizione del Ministro del tesoro su conforme parere del

Comitato interministeriale per il credito e il risparmio e della CONSOB, è consentito nel limite complessivo del cinque per cento del valore netto del fondo risultante dall'ultimo prospetto trimestrale redatto a norma della lettera *b*) dell'articolo 16.

È vietato l'investimento in quote di partecipazione ad altri fondi comuni, in azioni e in obbligazioni emesse dalla società gerente e da società controllate o controllanti, nonché in titoli emessi da società o enti dei cui organi facciano parte gli amministratori della società di gestione.

Art. 14.

Nel fondo comune non possono essere inclusi titoli emessi da una stessa società o ente per un valore superiore al cinque per cento del valore netto complessivo del fondo indicato nell'ultimo prospetto trimestrale redatto a norma della lettera *b*) dell'articolo 16, nè azioni con diritto di voto emesse da una stessa società per un valore nominale superiore al cinque per cento del valore nominale complessivo di tutte le azioni con diritto di voto emesse dalla società medesima.

I limiti stabiliti dal comma precedente e quello fissato dal quarto comma dell'articolo 13 possono essere superati, per un periodo di tempo non eccedente un anno, in conseguenza dell'esercizio dei diritti di opzione, delle distribuzioni di azioni gratuite e degli aumenti gratuiti del valore nominale delle azioni.

Art. 15.

I proventi della gestione del fondo comune, dei quali il regolamento preveda la distribuzione, sono distribuiti tra i partecipanti, in proporzione al numero delle rispettive quote, almeno una volta l'anno.

La distribuzione è deliberata dal consiglio di amministrazione della società gerente, che ne dà notizia ai partecipanti e al pubblico con avviso depositato, affisso e pubblicato a norma dell'articolo 17.

Art. 16.

La società di gestione deve redigere, a cura e sotto la responsabilità del consiglio di amministrazione e osservando le disposizioni di legge:

a) entro novanta giorni dalla fine di ogni anno, o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi, il rendiconto della gestione del fondo comune e una dettagliata relazione illustrativa;

b) entro sessanta giorni dalla fine di ciascun trimestre, il prospetto della composizione e del valore del fondo comune, nel quale devono essere indicati i titoli posseduti, i dividendi e gli interessi riscossi o esigibili, le somme acquisite al fondo per alienazioni, negoziazioni e ad altro titolo, i crediti e le altre attività, le passività maturate per diritti di commissione o di provvigione o per altre cause indicate nel regolamento; il valore complessivo dei titoli quotati nelle borse nazionali, quello dei titoli quotati nelle borse estere e quello dei titoli non quotati; il valore netto complessivo del fondo comune, il numero delle quote di partecipazione e il valore unitario di esse. Il valore dei titoli quotati in borsa è determinato secondo le ultime quotazioni di chiusura delle borse di riferimento indicate nel regolamento; il valore dei titoli non quotati e delle altre attività, secondo il presumibile valore di realizzazione;

c) giornalmente, tranne i giorni di chiusura delle borse nazionali, un prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle quote di partecipazione e del valore complessivo netto del fondo comune. Devono essere specificamente indicati il valore complessivo dei titoli quotati nelle borse nazionali, il valore complessivo di quelli quotati nelle borse estere e il valore complessivo dei titoli non quotati e delle altre attività, determinati a norma della lettera b).

Art. 17.

Il rendiconto della gestione del fondo comune, la relazione e i prospetti trimestrali e giornalieri sono depositati e affissi per alme-

no trenta giorni, a partire da quello successivo alla data di redazione, nelle sedi della società di gestione e della banca depositaria e nelle filiali, succursali e agenzie della banca stessa indicate dal regolamento. I partecipanti hanno diritto di esaminarli e di averne copia a loro spese.

Il rendiconto, un riassunto della relazione e il prospetto trimestrale sono pubblicati, entro quindici giorni dalla data di redazione, in un giornale quotidiano della provincia in cui ha sede la società di gestione e in un giornale a diffusione nazionale, indicati dal regolamento. La pubblicazione su due giornali non è necessaria, se il quotidiano della provincia in cui ha sede il fondo è a diffusione nazionale. Nello stesso modo viene reso noto il valore unitario delle quote di partecipazione, risultante dal prospetto giornaliero.

Il regolamento del fondo comune può prevedere e l'organo di vigilanza può prescrivere forme aggiuntive di informazione e di pubblicità.

Art. 18.

Gli amministratori della società di gestione devono trasmettere all'organo di vigilanza, entro quindici giorni dalla scadenza dei termini stabiliti alle lettere *a)* e *b)* dell'articolo 16, il rendiconto della gestione del fondo comune, la relazione e i prospetti trimestrali. Devono inoltre trasmettere senza indugio gli atti e le deliberazioni della società soggetti a deposito o ad iscrizione nel registro delle imprese.

La società di revisione che certifica il bilancio della società gerente, certifica anche, ma in modo distinto, il rendiconto annuale della gestione del fondo comune, redatto ai sensi del precedente articolo 16 e ne invia copia alla CONSOB.

L'organo di vigilanza nomina il presidente del collegio sindacale, da scegliersi — in una terna di nomi proposta dalla società di gestione — tra gli iscritti nel ruolo dei revisori ufficiali dei conti.

I sindaci della società di gestione, anche individualmente, e gli amministratori e i funzionari della banca depositaria devono rife-

rire all'organo di vigilanza sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della società stessa e nella gestione del fondo comune.

Art. 19.

L'organo di vigilanza può formulare rilievi, osservazioni e prescrizioni relativamente alla redazione del rendiconto, della relazione e dei prospetti nonchè osservazioni e prescrizioni dirette ad assicurare la conformità della gestione alle norme della presente legge e al regolamento del fondo comune.

Può inoltre eseguire ispezioni a mezzo di proprio funzionario o di esperti appositamente delegati, scelti fra gli iscritti agli albi professionali.

In caso di inosservanza delle prescrizioni formulate e di altre irregolarità nella gestione del fondo comune l'organo di vigilanza invita il consiglio di amministrazione della società gerente ad uniformarsi alle prescrizioni e ad eliminare le irregolarità.

Se il consiglio di amministrazione non ottempera all'invito, il Ministro del tesoro, su proposta fatta dall'organo di vigilanza, previa contestazione degli addebiti, può sospendere la società dall'esercizio delle sue funzioni e affidare temporaneamente la gestione del fondo comune ad un commissario. Il provvedimento deve essere motivato ed è depositato, affisso e pubblicato a norma dell'articolo 17.

L'organo di vigilanza può esercitare, a spese del fondo comune, l'azione di responsabilità verso la società di gestione nell'interesse di tutti i partecipanti.

Art. 20.

Il Ministro del tesoro, su proposta dell'organo di vigilanza, sentito il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, pronuncia la decadenza della società dalla gestione del fondo comune quando l'organo di vigilanza, previa contestazione degli addebiti, abbia accertato gravi e reiterate irregolarità nella gestione; inoltre la decadenza deve

essere pronunciata in caso di fallimento della società.

Contestualmente alla pronuncia di decadenza può essere autorizzata, con il parere favorevole dell'organo di vigilanza, la prosecuzione della gestione del fondo comune a cura di un'altra società.

Il provvedimento di decadenza dev'essere motivato ed è affisso e pubblicato a norma dell'articolo 17.

Art. 21.

Il Ministro del tesoro, sentito il comitato interministeriale per il credito ed il risparmio e la CONSOB, può sospendere o limitare temporaneamente, per circostanze eccezionali attinenti all'andamento del mercato finanziario o alla stabilità della moneta, sia l'emissione di nuove quote di partecipazione sia il rimborso delle quote emesse.

Con le stesse modalità, e tenuto conto delle caratteristiche del fondo, il Ministro del tesoro può inoltre stabilire la quota da riservare all'investimento in titoli italiani a reddito fisso.

Il provvedimento è affisso e pubblicato a norma dell'articolo 17.

Art. 22.

Il fondo comune è posto in liquidazione:

a) alla scadenza del termine di durata previsto dal regolamento;

b) quando la società gerente sia stata dichiarata decaduta dalla gestione e la prosecuzione di questa non sia stata affidata ad altra società.

Della messa in liquidazione del fondo comune deve essere data notizia ai partecipanti e al pubblico con avviso depositato, affisso e pubblicato a norma dell'articolo 17.

La liquidazione è fatta a cura della società di gestione, nell'ipotesi prevista alla lettera a), e a cura di un commissario liquidatore, nominato contestualmente alla pronuncia di decadenza fra gli iscritti nel ruolo dei revisori ufficiali dei conti, nell'ipotesi

LEGISLATURA VI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

prevista alla lettera *b*), con l'osservanza, in entrambi i casi, delle prescrizioni dell'organo di vigilanza.

Il rimborso delle quote di partecipazione può essere effettuato in tutto o in parte, se ciò sia previsto dal regolamento ovvero autorizzato o prescritto dall'organo di vigilanza, mediante assegnazione di titoli inclusi nel fondo comune.

Lo stato finale di liquidazione è trasmesso all'organo di vigilanza ed è depositato, affisso e pubblicato a norma dell'articolo 17. Ciascun partecipante può proporre reclamo al Ministro del tesoro entro trenta giorni dalla pubblicazione.

Lo stato finale di liquidazione diviene esecutivo con l'approvazione del Ministro del tesoro.

SEZIONE SECONDA

DISPOSIZIONI TRIBUTARIE

Art. 23.

La società di gestione è soggetta a tassazione in ragione del proprio patrimonio, dei redditi derivanti dall'impiego di esso e di quelli conseguiti in proprio in dipendenza della gestione del fondo comune.

Le imposte relative ai proventi conseguiti dal fondo comune sono a carico dei partecipanti secondo le disposizioni degli articoli seguenti.

Agli effetti tributari le quote di partecipazione ai fondi comuni appartengono, salvo prova contraria, a chi ne risulta possessore.

Art. 24.

I redditi derivanti da quote di partecipazioni ai fondi comuni di investimento mobiliare non concorrono al computo del reddito complessivo ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e sono esenti dall'imposta locale sui redditi.

L'imposta su tali redditi viene assolta come segue:

a) i proventi del fondo comune derivanti da redditi soggetti a ritenuta alla fonte a titolo di imposta non danno luogo, alla loro successiva distribuzione ai partecipanti, ad altre imposizioni;

b) gli altri redditi — escluse le plusvalenze dei titoli e quelle realizzate con l'alienazione dei diritti di opzione — sono soggetti ad una imposta con aliquota del 15 per cento da pagarsi mediante ritenuta presso il fondo comune a norma del successivo articolo 25.

Gli utili attribuiti alle azioni incluse nel fondo comune non sono soggetti alla ritenuta prevista dall'articolo 27 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, fermo restando l'obbligo di comunicazione all'amministrazione finanziaria a norma degli articoli 7 e 8 della legge 29 dicembre 1962, n. 1745.

I dividendi e gli interessi si considerano acquisiti al fondo comune dalla data in cui sono esigibili.

Art. 25.

Entro quindici giorni dalla compilazione del prospetto trimestrale di cui alla lettera b) del precedente articolo 16, la società di gestione opera un primo prelievo del 10 per cento sui proventi imponibili di cui alla lettera b) del precedente articolo 24 e versa l'ammontare dei prelievi operati nel trimestre alla sezione di tesoreria provinciale nella cui circoscrizione ha sede.

In occasione della redazione del rendiconto annuale di cui alla lettera a) del precedente articolo 16, la società di gestione accerta l'ammontare complessivo dell'imposta annuale a carico di ciascuna quota di partecipazione e ne dà notizia ai partecipanti.

All'atto del pagamento in sede di distribuzione dei proventi, o di rimborso della quota, la società di gestione opera una seconda ritenuta del 5 per cento, a saldo del-

l'imposta. Questa seconda ritenuta non viene operata:

a) nei confronti dei soggetti indicati nell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;

b) nei confronti dei soggetti di cui alla lettera a), secondo comma, del precedente articolo 7.

Art. 26.

Entro il 31 marzo di ciascun anno la società di gestione deve dichiarare all'ufficio delle imposte, su apposito modello approvato con decreto del Ministro delle finanze, l'ammontare complessivo dei proventi imponibili di cui all'articolo 24, conseguiti dal fondo comune nell'anno precedente e assoggettati al prelievo del dieci per cento previsto dal primo comma dell'articolo 25, quello dei proventi imponibili, in qualsiasi tempo conseguiti, assoggettati nell'anno precedente alla ritenuta del cinque per cento prevista dal terzo comma dell'articolo 25, nonché quello dei proventi imponibili di cui al secondo comma dell'articolo 25.

Alla dichiarazione devono essere allegate le copie del rendiconto o dei rendiconti e dei prospetti trimestrali di cui all'articolo 16, relativi all'anno precedente, sottoscritte dal rappresentante legale della società, dalle persone preposte alla direzione generale e alla contabilità e dal presidente del consiglio sindacale, nonché le attestazioni della sezione di tesoreria provinciale comprovanti i versamenti eseguiti.

Art. 27.

I certificati di partecipazione ai fondi comuni, in sostituzione di tributi inerenti all'emissione, alla circolazione e al rimborso delle quote, sono soggetti all'imposta di bollo prevista dall'articolo 17 della tabella allegata al decreto del Presidente della Repubblica 25 giugno 1953, n. 492, commisurata al valore di emissione e ridotta alla metà.

Art. 28.

L'Amministrazione finanziaria, fermi restando i poteri ad essa conferiti dalle leggi in vigore, può chiedere alla società di gestione la comunicazione di dati e notizie concernenti nominativi specificatamente indicati. La società di gestione è tenuta a rispondere all'Amministrazione finanziaria entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta.

L'Amministrazione finanziaria comunica all'autorità di vigilanza tutte le irregolarità riscontrate.

SEZIONE TERZA

DISPOSIZIONI PENALI E VARIE

Art. 29.

Gli amministratori della società di gestione che non trasmettono all'organo di vigilanza nel termine stabilito gli atti dovuti, non ottemperano alle richieste e non si uniformano alle prescrizioni dell'organo di vigilanza o comunque ne ostacolano le funzioni, sono puniti con la multa da lire cinquecentomila a due milioni. Nei casi più gravi può essere disposta l'incapacità ad esercitare gli uffici di amministratore e di sindaco di società per un periodo non inferiore a un anno e non superiore a tre.

Oltre all'ammenda e all'interdizione di cui al comma precedente, gli amministratori sono puniti con la reclusione da sei mesi a tre anni se violano le disposizioni del secondo e del terzo comma dell'articolo 10, quelle del quinto comma dell'articolo 13 o se negli atti trasmessi o nelle comunicazioni fatte all'organo di vigilanza sono nascosti o fraudolentemente esposti fatti non rispondenti al vero concernenti la gestione e le condizioni del fondo comune; salvo che il fatto costituisca reato più grave.

Art. 30.

Agli amministratori della società di gestione che non soddisfano alla richiesta di cui all'articolo 28 e che non tengono o non conservano regolarmente i libri, le scritture e i documenti relativi al fondo comune, rifiutano di esibirli all'Amministrazione finanziaria o comunque ne impediscono l'ispezione, si applica la sanzione stabilita dall'articolo 16 della legge 29 dicembre 1962, n. 1745.

Nei casi di omissione totale o parziale del prelievo, della ritenuta e dei versamenti prescritti dagli articoli 24 e 25 si applicano le sanzioni stabilite, rispettivamente, dal primo e dal secondo comma dell'articolo 12 della legge 29 dicembre 1962, n. 1745.

Art. 31.

Ai sindaci della società di gestione ed agli amministratori e funzionari della banca depositaria che omettono di riferire all'organo di vigilanza sulle irregolarità riscontrate nella gestione del fondo comune, si applicano le sanzioni previste dal primo comma dell'articolo 29.

Agli ispettori e ai commissari nominati a norma dei precedenti articoli si applicano le pene stabilite dall'articolo 2622 del codice civile, qualora commettano alcuno dei fatti in esso previsti, dal quale possa derivare pregiudizio al fondo comune o alla società di gestione, e le pene stabilite dall'articolo 2625 del codice civile e dell'articolo 29 della presente legge, qualora commettano alcuno dei fatti ivi previsti.

Art. 32.

Gli enti indicati dall'articolo 7 possono effettuare investimenti in quote di partecipazione ai fondi comuni indipendentemente dai divieti e dalle limitazioni degli investimenti in titoli risultanti da disposizioni di legge o di statuto anteriori alla data di entrata in vigore della presente legge.

Ai fini della copertura delle riserve e delle cauzioni di cui al secondo comma dell'arti-

colo 7 le quote di partecipazione sono valutate a norma dell'articolo 2, lettera *b*), del decreto del Presidente della Repubblica 5 agosto 1966, n. 1265, tenendo conto del valore unitario delle quote, indicato nel prospetto di cui alla lettera *c*) dell'articolo 16.

Art. 33.

La gestione dei fondi comuni di investimento mobiliare non importa l'applicazione della disciplina indicata dal secondo comma dell'articolo 6 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, e dall'articolo 45 del testo unico delle leggi sull'esercizio delle assicurazioni private approvato con decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 1959, n. 449.

Art. 34.

Le società e gli enti costituiti all'estero che amministrano fondi comuni di investimento mobiliare possono essere autorizzati con provvedimento del Ministro del tesoro, di concerto con i Ministri delle finanze e del commercio con l'estero, sentito il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio e la CONSOB, a collocare in Italia le quote di partecipazione e a svolgervi la relativa attività.

Tale autorizzazione vale anche agli effetti della legge 25 luglio 1956, n. 786.

L'autorizzazione di cui al comma precedente può essere subordinata al rispetto di condizioni speciali che devono essere indicate nel relativo provvedimento.

L'autorizzazione di cui ai precedenti commi può essere concessa solo alle società ed agli enti costituiti all'estero che amministrano i fondi comuni di tipo aperto secondo principi coerenti con le norme che regolano i fondi comuni italiani ed hanno dimensioni finanziarie analoghe a quelle richieste alle società di gestione italiane.

Le società e gli enti di cui al primo comma sono soggetti, per quanto riguarda l'attività svolta in Italia, alle disposizioni ed alla vigilanza previste dalla presente legge, nonchè alle condizioni speciali eventualmente indicate, ai sensi del terzo comma, nel provvedimento di autorizzazione.

Il provvedimento di autorizzazione ed il regolamento del fondo comune sono depositati ed affissi a norma dell'articolo 17.

L'autorizzazione è revocata, nei modi e con le forme di cui al primo comma, nei casi di gravi irregolarità o di violazione delle disposizioni e delle condizioni indicate nel precedente quarto comma, nonchè nelle ipotesi previste dall'articolo 20. Il provvedimento di revoca è pubblicato, a norma del secondo comma dell'articolo 17, a cura dell'organo di vigilanza e a spese della società o ente.

Chi colloca in Italia quote di partecipazione a fondi comuni esteri non autorizzati, è punito con le pene previste al secondo comma dell'articolo 29.

I fondi comuni esteri già autorizzati ad operare in Italia possono continuare la loro attività a condizione che entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge si uniformino alle disposizioni previste dal presente articolo e da quello successivo.

Art. 35.

Il collocamento in Italia delle quote di partecipazione al fondo comune estero autorizzato a norma dell'articolo 34 deve essere affidato ad una società agente costituita in forma di società per azioni con capitale versato ed esistente non inferiore a 500 milioni di lire, società avente per oggetto principale l'attività di collocamento delle quote di partecipazione del fondo comune estero.

La società agente deve tenere il libro indicato dall'articolo 6 con riferimento alle quote di partecipazione collocate in Italia.

Le società e gli enti costituiti all'estero autorizzati a collocare in Italia quote di partecipazione a fondi comuni e le società agenti sono solidalmente responsabili verso i partecipanti residenti in Italia. La società agente rappresenta anche in giudizio l'amministrazione del fondo comune estero. Per le relative azioni è competente il giudice del luogo in cui ha sede la società agente.

Agli amministratori ed ai sindaci della società agente si applicano le disposizioni previste dalla presente legge.

TITOLO II

I FONDI IMMOBILIARI

SEZIONE PRIMA

DEFINIZIONE, COSTITUZIONE E FUNZIONAMENTO

Art. 36.

I fondi immobiliari sono fondi comuni di tipo societario che hanno lo scopo di raccogliere, su invito pubblico, il risparmio individuale per investirlo in:

1) immobili o complessi immobiliari destinati ad abitazioni non di lusso, preferibilmente nel quadro dell'edilizia sovvenzionata e/o convenzionata ed in ausilio ai piani urbanistici locali;

2) immobili o complessi immobiliari destinati ad attività produttive, in aderenza ai piani di sviluppo regionale e nazionale;

3) immobili o complessi immobiliari destinati alla pubblica amministrazione,

da concedere in locazione semplice, in locazione a riscatto o in locazione finanziaria, al fine di ricavarne un equo reddito.

La costituzione, l'attività e lo scioglimento dei fondi immobiliari, oltre che dalle norme generali che disciplinano le società per azioni, quando non incompatibili, sono disciplinate dalla presente legge e dai rispettivi statuti.

Art. 37.

I fondi immobiliari devono costituirsi come società per azioni quotate in borsa, con un capitale minimo iniziale versato, in azioni ordinarie dai soci fondatori, di almeno un miliardo di lire, e con la chiara indicazione, nella denominazione, di fondo comune di investimento immobiliare.

I fondi immobiliari non possono iniziare la loro attività senza l'autorizzazione di cui all'articolo 2 del precedente titolo I.

L'autorizzazione ad operare, oltre all'iscrizione in un apposito albo tenuto a cura della CONSOB, comporta l'automatica quotazione al listino ufficiale delle borse valori italiane.

L'autorizzazione è revocata e la società è cancellata dall'albo e dal listino delle borse per inadempienza agli obblighi di legge e per gravi e ripetute contravvenzioni alle disposizioni dell'organo di vigilanza.

I provvedimenti di diniego, di sospensione o di revoca dell'autorizzazione devono essere motivati.

Art. 38.

Il capitale dei fondi immobiliari è formato:

- 1) per il 10 per cento da azioni ordinarie nominative;
- 2) per il 90 per cento da un particolare tipo di azioni di risparmio al portatore denominate « quote-fim ».

La raccolta deve avvenire su invito pubblico, secondo le modalità previste per le emissioni azionarie ed alle seguenti prescrizioni particolari:

a) ogni emissione deve prevedere una raccolta, fra azioni e quote, dell'ammontare complessivo di almeno 1 miliardo di lire. Prima vengono aperte le sottoscrizioni relative alle azioni ordinarie e dopo quelle relative alle quote-fim, onde assicurare il rispetto del rapporto di quantità con precedenza al capitale di iniziativa;

b) le emissioni devono essere contraddistinte per serie, ciascuna con il numero progressivo spettante alla serie in questione e con l'anno di emissione. Non può essere emessa una serie, se la precedente non è stata interamente coperta ed il relativo programma realizzato almeno al 50 per cento;

c) l'offerta al pubblico deve essere fatta sulla base di un programma che illustri chiaramente gli obiettivi e i tempi degli investimenti previsti, unitamente ai dati più significativi dell'ultimo bilancio approvato. Gli investimenti devono essere motivati anche in funzione della politica generale di ripartizione dei rischi.

Art. 39.

La sottoscrizione dei fondi immobiliari è riservata agli stessi soggetti di cui all'articolo 7 del precedente titolo I.

Le quote di partecipazione ai fondi immobiliari sono rappresentate da certificati al portatore controfirmati da un amministratore del fondo e da un amministratore della banca fiduciaria o da loro dirigenti delegati.

Detti certificati devono essere conformi al modello approvato dall'organo di vigilanza e devono riportare i passi più significativi dello statuto, con l'esplicita indicazione dei diritti e degli obblighi spettanti alle quote-fim.

I possessori delle quote-fim non hanno diritto di intervenire nelle assemblee della società nè quello di chiederne la convocazione. Ai fini della convocazione e costituzione dell'assemblea e della validità delle deliberazioni non si tiene conto del capitale sociale rappresentato dalle quote-fim.

Art. 40.

Lo statuto dei fondi immobiliari deve contenere:

1) l'esplicita dichiarazione che si tratta di un fondo immobiliare avente per scopo esclusivo il perseguimento di un utile economico mediante investimenti diretti nel settore immobiliare sul territorio nazionale;

2) i diritti e gli obblighi spettanti ai portatori delle azioni ordinarie e ai portatori delle quote-fim con la chiara indicazione dei privilegi spettanti a queste ultime; privilegi che devono garantire almeno quanto previsto dall'articolo 15 del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito, con modificazioni, nella legge 7 giugno 1974, n. 216;

3) le norme per la scelta e la revoca della banca fiduciaria o del consorzio di banche;

4) i criteri per la scelta dei membri del collegio sindacale, dei membri del collegio

dei periti e della società di revisione e certificazione;

5) la politica degli investimenti, con particolare riguardo alle percentuali da investire in almeno tre fra i seguenti settori:

- terreni e impianti agricoli e/o forestali;
- terreni da costruzione, compresi gli stabili da demolire;
- complessi residenziali;
- immobili a destinazione prevalentemente industriale;
- immobili a destinazione prevalentemente commerciale e professionale;
- immobili a destinazione prevalentemente turistica;
- immobili per usi pubblici.

Al fine di assicurare la miglior ripartizione dei rischi, la differenziazione degli investimenti deve essere curata non solo per settore produttivo ma anche per localizzazione geografica e nelle persone dei locatori.

In ogni caso i fondi immobiliari non possono concentrare più del 50 per cento dei loro immobilizzi in un solo settore e più del 20 per cento con un solo locatore;

6) lo schema di bilancio e relativi allegati, con particolare riguardo a quanto necessario per valutare esattamente gli oneri di gestione;

7) i criteri relativi alla determinazione degli utili e alla loro distribuzione, tenendo presente che:

a) le plusvalenze non possono essere distribuite, ma devono essere reimpiegate entro il terzo anno successivo a quello di realizzo;

b) alle quote-fim deve essere comunque distribuito, in denaro, almeno il 50 per cento dell'utile netto conseguito nell'anno;

c) si deve procedere alla distribuzione di un congruo anticipo utili durante l'anno;

d) al consiglio d'amministrazione non può essere assegnata una partecipazione agli utili superiore all'1 per cento del patrimonio amministrato.

Art. 41.

La banca fiduciaria rappresenta i portatori di quote-fim nella società, ne tutela gli

interessi, esegue tutte le operazioni relative alla emissione delle quote-fim e funge da tesoriere del fondo.

La banca fiduciaria sostituisce il rappresentante comune previsto dall'articolo 16 del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito, con modificazioni, nella legge 7 giugno 1974, n. 216, che non si applica.

La banca fiduciaria esercita le sue funzioni tramite un amministratore appositamente delegato, che ha il diritto di esaminare i libri indicati nell'articolo 2421 del codice civile, di assistere ai consigli di amministrazione del fondo, nei quali si delibera il bilancio e si decidono le nuove emissioni, e di partecipare all'assemblea della società con diritto di impugnarne le deliberazioni.

La banca fiduciaria deve essere scelta tra le aziende o gli istituti di credito che amministrano una massa di depositi per un importo medio di almeno 50 miliardi di lire. Nel caso di consorzio, la banca capogruppo deve amministrare almeno 25 miliardi di depositi ed il consorzio deve rappresentare un numero di banche che nel complesso amministrano mediamente almeno 100 miliardi di lire di depositi.

La banca fiduciaria deve segnalare all'organo di vigilanza le irregolarità riscontrate nella gestione del fondo.

Art. 42.

I fondi immobiliari non possono fare prestiti, nè concedere fidejussioni a favore di terzi.

L'assunzione di mutui ipotecari non deve superare, in valore complessivo del capitale residuo da ammortizzare, il 30 per cento del patrimonio a valore di bilancio, salvo autorizzazione in deroga dell'organo di vigilanza — su richiesta motivata del consiglio di amministrazione — relativa a casi particolari e sino ad un massimo complessivo del 40 per cento.

I fondi immobiliari non possono assumere partecipazioni in altre società o consorzi e devono preferibilmente evitare di possedere stabilmente quote di proprietà in comunione o condominio.

È tuttavia ammessa la compartecipazione ad iniziative consortili aventi fini di pub-

blica utilità, con decisione motivata del consiglio di amministrazione ed approvata dall'organo di vigilanza. È altresì ammessa la partecipazione, nei limiti del 10 per cento del suo capitale complessivo, ad una società che abbia per dichiarato scopo quello di riacquistare quote del fondo comune in oggetto.

Il consiglio di amministrazione deve riservare alla diretta gestione della società solo quei compiti giudicati essenziali al conseguimento del fine sociale, avendo cura di affidare a terzi i lavori e le prestazioni convenientemente delegabili con incarichi o appalti.

In particolare i fondi immobiliari non possono esercitare l'attività di imprenditore edile nè assumere impegni di progettazione e direzione lavori. Inoltre non possono destinare alla immediata vendita le costruzioni previste nei loro programmi nè possono dedicarsi alle attività di intermediazione immobiliare o alla sistematica compravendita speculativa.

Art. 43.

L'assemblea dei fondi immobiliari deve nominare un collegio di almeno tre periti di specchiata probità e competenza, più un supplente, scelti fra le categorie di persone indicate dallo statuto. I periti sono incaricati della stima del valore venale degli immobili che interessano la società.

Per valore venale si intende il prezzo presumibilmente ricavabile da una diligente vendita al momento della valutazione.

I fondi immobiliari devono fare stimare da almeno un perito del collegio, secondo l'importanza dell'affare, il valore di ogni terreno e di ogni costruzione, che intendono acquistare o vendere, e fare esaminare la congruità dei preventivi dei propri progetti edilizi rispetto al valore venale dell'opera finita.

Il collegio dei periti deve inoltre:

a) valutare in occasione della chiusura del bilancio annuale se le poste relative ai beni immobili posseduti dalle società sono sufficientemente prudenziali;

b) ricalcolare ogni dieci anni, o necessitando in occasione di una nuova emissio-

ne, il valore venale di tutti i beni immobili posseduti.

Il consiglio di amministrazione, che si scosta dal parere dei periti, deve motivare la propria decisione comunicandola al collegio sindacale e all'organo di vigilanza.

Ai periti si applica, per analogia, la disciplina prevista per i sindaci.

SEZIONE SECONDA

VIGILANZA, DISPOSIZIONI TRIBUTARIE E PENALI

Art. 44.

I fondi immobiliari di risparmio sono sottoposti alla vigilanza della CONSOB, che la esercita a norma di legge mediante ispezioni e tramite l'esame dei bilanci e dei documenti richiesti.

I bilanci devono essere inviati alla CONSOB entro quindici giorni dalla loro approvazione, corredati dalle relazioni — brevi, chiare e pertinenti — del consiglio di amministrazione, del collegio sindacale, del collegio dei periti e accompagnati dalla lettera di certificazione.

Oltre al bilancio ed agli altri documenti richiesti, devono essere sollecitamente inviati alla CONSOB per conoscenza:

- a) copia del bilancio deliberato dal consiglio di amministrazione, da presentare ai soci entro il 15 marzo di ogni anno, giusta l'ultimo comma del precedente articolo;
- b) un rendiconto trimestrale sullo stato del fondo;
- c) copia di ogni altro documento di informazione pubblica previsto dallo statuto.

Devano essere inviate alla CONSOB ed ottenerne la preventiva approvazione:

- a) ogni variazione relativa allo statuto del fondo immobiliare;
- b) le delibere relative alle nuove emissioni, con il relativo programma;
- c) le delibere di assunzione di responsabilità nel settore dell'edilizia economico-popolare di cui al seguente articolo 49.

Il bilancio annuale e le decisioni del fondo, approvate ai sensi del presente articolo, devono essere rese pubbliche ai sensi del primo comma del precedente articolo 17.

L'organo di vigilanza nomina il presidente del collegio sindacale a norma del terzo comma del precedente articolo 18.

Il fondo immobiliare, che non persegue i suoi compiti o incorre in ripetute irregolarità, può essere sospeso dall'attività e, nei casi più gravi, essere revocato dall'albo e dal listino di borsa con decisione motivata del Ministro del tesoro su proposta della CONSOB.

La sospensione e la revoca non possono essere disposte senza la preventiva contestazione dei fatti addebitati e la concessione di un congruo termine, non inferiore a trenta giorni, per lo svolgimento della difesa.

L'organo di vigilanza può formulare rilievi e prescrizioni relativamente alla redazione del bilancio e può esercitare autonomamente azione di tutela nell'interesse dei sottoscrittori di quote-fim.

Art. 45.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge su proposta della Commissione nazionale per le società e la borsa — con decreto del Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro delle finanze — viene stabilito lo schema-tipo del bilancio dei fondi immobiliari.

Lo schema-tipo deve prevedere:

1) lo stato patrimoniale, con gli allegati necessari ad illustrare le componenti attive e passive.

L'inventario del patrimonio deve contenere distintamente i dati relativi ad ogni bene immobiliare.

Gli acquisti e le vendite devono essere elencati distintamente, separando le operazioni di compravendita di beni immobiliari dalle operazioni di cessione dei beni in conseguenza di contratti di locazione finanziaria.

Gli immobili devono essere iscritti a valore contabile indipendentemente dal valore venale.

Al fine di porre in evidenza le valutazioni del valore venale, derivanti da operazioni di

compravendita, da operazioni di locazioni finanziarie o dalle valutazioni dei periti effettuate a norma della presente legge, deve essere impostato un fondo di plusvalenze e un fondo di minusvalenze, i cui risultati debbono essere inseriti in bilancio, nell'attivo e nel passivo.

I valori relativi alle operazioni di investimento in corso di realizzazione debbono essere inseriti separatamente nello stato patrimoniale;

2) il conto economico, con gli allegati necessari per una chiara illustrazione dello stesso.

In particolare debbono essere predisposti i rendiconti, per cespiti singoli, delle operazioni di locazione semplice e delle operazioni di compravendita.

Il bilancio dei fondi immobiliari deve essere presentato agli azionisti entro il 15 marzo per essere discusso ed approvato entro il 31 marzo di ogni anno.

Art. 46.

Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche i fondi immobiliari sono assimilati alle società finanziarie.

Nella valutazione del reddito imponibile complessivo, di cui al comma precedente, non si fa luogo al concorso delle plusvalenze conseguenti alle operazioni di compravendita di immobili a condizione che siano rispettate le disposizioni dell'articolo 40, punto 7), lettera a), e dell'articolo 45, punto 1), quinto capoverso della presente legge.

Nei confronti dei fondi immobiliari le imposte di registro e trascrizione, quando non a regime fisso, e l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili sono ridotte alla metà.

Sugli utili attribuiti alle quote-fim, i fondi immobiliari operano un prelievo del 15 per cento a titolo di imposta da versare, entro il 30 aprile di ogni anno, alla sezione della tesoreria provinciale nella cui circoscrizione ha sede la società.

La ritenuta è ridotta al 10 per cento nei confronti dei soggetti di cui all'ultimo comma del precedente articolo 25.

Art. 47.

Tutte le sanzioni previste dal codice civile e dalle altre leggi, relative a responsabilità inerenti la gestione od i rapporti con le società quotate in borsa, quando i fatti riguardano i fondi immobiliari, sono aumentate del 50 per cento.

Valgono gli articoli 30, 31 e 32 del precedente titolo I.

SEZIONE TERZA

NORME PARTICOLARI

Art. 48.

I fondi immobiliari sono autorizzati ad esercitare l'attività di locazione finanziaria.

La locazione finanziaria è il contratto con il quale il locatore si impegna a:

a) acquistare, ovvero far costruire per suo conto, un bene immobile secondo le specifiche indicazioni del conduttore;

b) cedere in uso detto bene al conduttore per un dato periodo e dietro corrispondenza di un determinato canone;

c) concedere al conduttore la facoltà di acquistare, al termine della locazione, la proprietà del bene locato per un prezzo già all'inizio noto o comunque chiaramente ed automaticamente determinabile in base alle clausole contrattuali.

I termini dei contratti di locazione finanziaria sono liberamente stabiliti fra le parti contraenti e non sono soggetti ai vincoli posti in essere dal legislatore per i contratti di affitto normali.

I contratti di locazione finanziaria devono essere trascritti su un apposito registro, conforme al modello da predisporre, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, a cura del Ministero delle finanze e da tenere a cura dell'ufficio del registro nella cui circoscrizione ha sede principale il locatore.

Art. 49.

I fondi immobiliari possono, su autorizzazione del Ministro del tesoro, previo parere conforme della CONSOB, intervenire nel settore dell'edilizia economico-popolare anche in funzione di enti coordinatori tecnico-finanziari per la realizzazione di complessi residenziali non destinati ad entrare stabilmente nel patrimonio del fondo.

A tal fine i fondi immobiliari di risparmio sono autorizzati:

a) a promuovere la costituzione di società cooperative edilizie sulla base di piani finanziari e di progetti planivolumetrici che hanno ottenuto l'affidamento di massima da parte dei competenti enti;

b) ad emettere delle serie speciali di quote-fim denominate quote-fimcasa, specificamente destinate a coprire il fabbisogno finanziario delle cooperative edilizie così promosse, al netto del finanziamento proveniente da mutui ipotecari o da altri prestiti;

c) ad assumere impegni di mutuo fondiario o di prestiti equipollenti senza i limiti di cui al precedente articolo 42;

d) ad assegnare, anche in corso di costruzione, la comproprietà degli immobili ai sottoscrittori partecipanti, vincolando la emissione delle quote ad una determinata abitazione prevista nel programma;

e) a facilitare, anche in concorso con altri, l'acquisto in opzione di quote-fimcasa da parte di particolari categorie di lavoratori risparmiatori.

Ogni serie di quote-fimcasa non può superare l'importo di un miliardo di lire, non è legata a corrispondenti emissioni di azioni ordinarie e non può essere emessa se il programma della precedente serie speciale non è stato interamente realizzato.

Le quote-fimcasa non danno diritto a dividendo sul patrimonio del fondo e sono convertite nel certificato di partecipazione alla cooperativa edilizia alla fine del piano di sottoscrizione.