

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori BERLANDA, ALIVERTI, BEORCHIA, SANTALCO, TRIGLIA, RUFFINO, DI LEMBO, DE GIUSEPPE, FONTANA Elio, ANGELONI, FERRARI-AGGRADI, CUMINETTI, SARTORI, GOLFARI, REZZONICO, VERCESI, BOMPIANI, CITARISTI, IANNI, DE CINQUE, PINTO, COVIELLO, COVELLO, BERNARDI, PERUGINI e VETTORI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 LUGLIO 1987

Istituzione e disciplina delle società di investimento immobiliare

ONOREVOLI SENATORI. – Il presente provvedimento riproduce il testo del disegno di legge n. 318 approvato dal Senato in data 20 marzo 1985, successivamente a lungo vagliato da un comitato ristretto istituito dalle Commissioni finanze e tesoro e giustizia della Camera e decaduto con la conclusione anticipata della IX legislatura.

L'intenzione dei proponenti resta quella di introdurre nel nostro ordinamento una nuova forma di intermediario, largamente diffusa all'estero, quella dei fondi immobiliari, come strumento idoneo a collegare, in forme tipiche e affidabili, il piccolo-medio risparmio a cespiti di natura immobiliare.

È noto che i fondi di investimento immobiliare nacquero verso gli anni Trenta, in seguito

allo sviluppo che portò alcuni fondi mobiliari dapprima a specializzarsi nell'investimento in azioni di società immobiliari, poi a investire direttamente in immobili, ossia ad aggiungere all'attività finanziaria quella commerciale (compra-vendita, locazione, finanziamento immobiliare); infine a promuovere, in alcuni casi, iniziative imprenditoriali nel campo delle costruzioni.

La loro diffusione avvenne tuttavia soltanto a partire dagli anni Sessanta, quando da un lato aumentò la domanda di finanziamenti per l'edilizia e di immobili in locazione per le attività produttive, dall'altro crebbe l'interesse dei risparmiatori verso strumenti, quali i fondi immobiliari, disciplinati dai legislatori dei vari paesi con regimi fiscali favorevoli e garantiti

da stringenti controlli esercitati dalle pubbliche autorità.

Lo sviluppo dei fondi immobiliari non è stato esente da fasi di stagnazione, coincidenti per lo più con periodi di crisi del mercato immobiliare, o anche da momenti di involuzione. Tipica a questo riguardo fu la vicenda di una parte dei fondi immobiliari americani, i cosiddetti *mortgage trusts*, i quali, ricorrendo in modo spericolato all'indebitamento per erogare prestiti immobiliari che fruttassero interessi più elevati di quelli bancari, andarono incontro nel 1974, anno anche di recessione del settore immobiliare, a gravi tracolli finanziari e a fallimenti a catena, occasionati dalla stretta creditizia e dalla politica di alti interessi imposta dalla *Federal Reserve*. Nonostante ciò, lo sviluppo dei fondi immobiliari è stato nel complesso positivo e particolarmente intenso negli ultimi anni.

A questo proposito basterà ricordare che a fine 1986 il patrimonio dei fondi immobiliari americani si aggirava sui 30.000 miliardi di lire, quello dei fondi immobiliari tedeschi era pari a circa 7.000 miliardi e quello dei fondi immobiliari francesi raggiungeva quasi i 5.000 miliardi.

Dall'esperienza estera non si possono trarre indicazioni del tutto univoche. Se è vero infatti che i fondi immobiliari si caratterizzano per una sostanziale omogeneità in quanto a regimi di vigilanza, criteri di investimento e trattamenti fiscali, quanto a natura giuridica essi si configurano secondo due impostazioni alternative, quella del *trust* e quella della società di capitali, a cui corrispondono modalità organizzative variabili a seconda dei casi di tipo *open-end*, *closed-end* o di tipo misto.

I proponenti del presente provvedimento, anche sulla base di precedenti disegni di legge, di importanti iniziative parlamentari e di negative esperienze nel campo dell'atipico, ritengono che la scelta più affidabile sia quella a favore di fondi immobiliari di tipo statutario, ossia di società di investimento immobiliare, società per azioni di tipo speciale che consentano di «tradurre» il concetto di fondo di investimento chiuso nell'ambito della struttura della società per azioni. Tuttavia anche una

scelta a favore di fondi immobiliari di tipo contrattuale, che si basino cioè sulla distinzione tra patrimonio dei partecipanti e patrimonio della società di gestione, sembra oggi godere, dopo alcuni anni di positiva esperienza dei fondi comuni di investimento mobiliare di diritto italiano, di un sufficiente grado di affidabilità.

Molteplici sono le funzioni a cui i fondi immobiliari possono assolvere: da quella di sostegno alle attività industriali, commerciali, professionali, turistiche, attraverso l'offerta alle condizioni più vantaggiose (vendita, affitto, *leasing*) di immobili adatti; a quella di finanziamento alla nuova edilizia, stante il regime vincolistico dei canoni dell'edilizia residenziale, per la realizzazione, che andrebbe opportunamente agevolata dal punto di vista fiscale, di opere come edifici industriali, centri direzionali, centri commerciali e di servizi, alberghi e complessi turistici, parcheggi, edifici ad uso pubblico; a quella di stimolo, di conseguenza, delle molte attività, ad alto tasso di occupazione, legate a quella edilizia; a quella di raccolta, gestione professionale e remunerazione, sotto il controllo pubblico, del risparmio delle famiglie.

In altri termini i fondi immobiliari si possono configurare ad un tempo come società di servizio per le attività produttive, come investitori istituzionali nel settore immobiliare e, soprattutto, come strumento di impiego del risparmio.

Quest'ultimo aspetto si segnala, specialmente nel nostro Paese, per la sua particolare importanza. Intanto il tema del risparmio ha rilievo costituzionale (articolo 47: «La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme»); inoltre la propensione al risparmio delle famiglie italiane si mantiene su livelli assai elevati; infine va affermandosi, non più solo in termini di flussi finanziari, la tendenza a trovare nuove forme di impiego del risparmio, tra cui non può mancare quella di contenuto immobiliare.

Sembrano tutte ragioni, queste, venuta meno l'urgenza di offrire una soluzione legislativa alle difficoltà dei sottoscrittori del fondo Europrogramme, che obiettivamente consigliano un intervento del legislatore.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

*(Autorizzazione alla costituzione
di società di investimento immobiliare)*

1. Il Ministro del tesoro autorizza la costituzione di società per azioni aventi ad oggetto esclusivo l'attività di cui al successivo articolo 2 e che emettano azioni di risparmio alle condizioni previste dal successivo articolo 5.

2. La domanda di autorizzazione s'intende accolta qualora l'autorizzazione non venga negata dal Ministro del tesoro con provvedimento da comunicare alla società interessata entro novanta giorni dalla presentazione della domanda medesima. Ove entro detto termine siano richieste informazioni complementari alla società, il termine stesso è interrotto e dalla data di ricezione di tali informazioni decorre per una sola volta un nuovo termine di trenta giorni.

Art. 2.

(Oggetto sociale e gestione)

1. Le società autorizzate ai sensi del precedente articolo 1 devono avere per oggetto esclusivo le seguenti attività:

a) acquisto, vendita e gestione - anche nella forma della locazione finanziaria - di beni immobili con esclusione di qualsiasi attività di costruzione;

b) assunzione di partecipazioni in società aventi per oggetto esclusivo quanto previsto alla lettera a) in misura, peraltro, complessivamente non superiore al 30 per cento dell'attivo della società di investimento immobiliare e a condizione che la partecipazione consenta di disporre della maggioranza richiesta per le deliberazioni dell'assemblea ordinaria e straordinaria della società partecipata;

c) investimento a gestione delle disponibilità liquide in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, in accettazioni bancarie, in depositi e

impieghi che rientrino in categorie ammesse dal Ministro del tesoro, purchè di rapida e sicura liquidità.

2. Le società autorizzate ai sensi del precedente articolo 1 non possono concedere prestiti sotto nessuna forma, mentre possono assumere prestiti, nel limite massimo del 20 per cento del proprio patrimonio netto, e solo se in dipendenza di finanziamenti ipotecari.

Art. 3.

(Amministrazione della società di investimento immobiliare)

1. Lo statuto, oltre alle norme sul funzionamento della società, deve prevedere i criteri per la scelta e la ripartizione degli investimenti immobiliari, osservato il principio della ripartizione dei rischi, ed i criteri di valutazione del patrimonio sociale.

2. Ferma l'applicabilità delle norme relative alle cause di ineleggibilità e di decadenza per gli amministratori di società per azioni, gli amministratori e i dirigenti che hanno la legale rappresentanza della società non devono aver riportato condanne, o sanzioni sostitutive, di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689, per delitti contro il patrimonio, per delitti contro la fede pubblica o contro l'economia pubblica ovvero per delitti non colposi per i quali la legge commina la pena della reclusione non inferiore nel massimo a cinque anni.

3. Le sostituzioni comportanti modifica dei soggetti di cui al precedente comma 2 devono essere comunicate, non oltre quindici giorni, alla Commissione nazionale per le società e la borsa che, nel caso di accertata non conformità dei requisiti prescritti, fissa un termine per la regolarizzazione e, in difetto, ne fa immediata relazione al Ministro del tesoro, che dispone ai sensi del successivo articolo 14.

4. Il consiglio di amministrazione determina con propria deliberazione, dandone comunicazione all'assemblea dei soci ed al rappresentante comune degli azionisti di risparmio:

a) la banca presso la quale devono essere depositate le disponibilità liquide nonchè i titoli e i valori mobiliari in cui esse sono state impiegate. Tale banca deve essere scelta tra le

aziende e gli istituti di credito che presentino un'adeguata organizzazione aziendale e che amministrino una massa di depositi per un importo non inferiore a settecento miliardi di lire oppure che abbiano ottenuto una garanzia solidale e illimitata di altre banche della stessa categoria aventi una raccolta globale di pari importo;

b) gli organi di stampa sui quali dovranno essere pubblicati i prospetti con le valutazioni periodiche di cui all'articolo 10.

Art. 4.

(Importo minimo del capitale per la costituzione della società di investimento immobiliare)

1. Il capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie necessario per la costituzione della società di investimento immobiliare non può essere inferiore a dieci miliardi di lire o a quel maggiore ammontare che venga stabilito in via generale dal Ministro del tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio.

Art. 5.

(Suddivisione del capitale sociale)

1. Il capitale delle società di investimento immobiliare è costituito esclusivamente da azioni ordinarie nominative, ammesse di diritto alla quotazione in borsa, e da azioni prive del diritto di voto, privilegiate nella ripartizione degli utili e nel rimborso del capitale.

2. Tali ultime azioni devono contenere la denominazione di «azioni di risparmio immobiliare» in aggiunta alle indicazioni prescritte dall'articolo 2354 del codice civile e non possono essere ammesse in sede di costituzione della società.

3. La titolarità e il possesso delle azioni di risparmio immobiliare da parte delle società e degli enti aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di una attività commerciale sono ammessi solo per le imprese di assicurazione autorizzate al ramo vita limitatamente agli accantonamenti a fronte delle riserve matematiche ai sensi del testo unico

delle leggi sull'esercizio delle assicurazioni private, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 1959, n. 449, e successive modificazioni, e, per i soggetti di cui all'articolo 1, nei limiti del 10 per cento di quelle complessivamente emesse.

4. Le azioni di risparmio immobiliare possono essere emesse sino ad un ammontare non superiore a venti volte il capitale sociale costituito dalle azioni ordinarie versato ed esistente secondo l'ultimo bilancio approvato.

5. Se, in conseguenza della riduzione del capitale versato per perdite, l'ammontare delle azioni di risparmio immobiliare supera il rapporto di cui al precedente comma 4, esso deve essere ristabilito, a pena di scioglimento della società, entro un anno, mediante emissione di azioni ordinarie da attribuire in opzione ai possessori di azioni ordinarie.

6. Alle azioni di risparmio immobiliare si applica la disciplina di cui ai commi terzo, quarto, quinto e settimo dell'articolo 14 e ai commi primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo dell'articolo 15, nonché all'articolo 16 del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216. Il rappresentante comune degli azionisti di risparmio può essere scelto tra le società autorizzate all'esercizio delle attività fiduciarie e di revisione ai sensi della legge 23 novembre 1939, n. 1966, e del regio decreto 22 aprile 1940, n. 531. Il rappresentante comune degli azionisti di risparmio ha il diritto di esaminare i libri contabili indicati nell'articolo 2421 del codice civile, di assistere alle sedute degli organi di amministrazione, di partecipare all'assemblea della società con diritto di impugnarne le deliberazioni, di formulare proprie osservazioni sulle valutazioni del patrimonio sociale e di richiedere che tali osservazioni figurino nei prospetti di cui al comma 3 del successivo articolo 10. Il rappresentante comune degli azionisti di risparmio informa altresì la Commissione nazionale per le società e la borsa ed il Ministero del tesoro dei fatti e delle situazioni rilevanti ai fini dell'esercizio delle rispettive attività di vigilanza.

7. In deroga a quanto disposto dall'articolo 14, terzo comma, del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito in legge, con modifica-

zioni, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216, le azioni di risparmio immobiliare sono ammesse di diritto alla quotazione presso le borse valori salvo motivato parere contrario della Commissione nazionale per le società e la borsa.

Art. 6.

(Aumenti del capitale sociale)

1. Per gli aumenti di capitale si osservano le disposizioni della legge 3 maggio 1955, n. 428, e successive modificazioni e integrazioni.

2. L'autorizzazione può essere richiesta sia per singole operazioni, sia fino ad un ammontare complessivo per operazioni deliberate anche se da effettuarsi in più riprese.

3. Le azioni ordinarie di nuova emissione, il cui prezzo è fissato in base al valore del patrimonio netto, determinato in base ai criteri di cui all'articolo 10, devono essere offerte in opzione, ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile, unicamente ai titolari di azioni ordinarie.

4. Almeno il 90 per cento delle azioni di risparmio immobiliare di nuova emissione deve essere offerto in opzione unicamente ai portatori di altre azioni di risparmio immobiliare in proporzione al numero delle azioni possedute.

5. In ogni caso di emissione di azioni di risparmio, il prezzo di emissione è fissato in base al valore del patrimonio netto, determinato secondo i criteri di cui al successivo articolo 10.

6. Agli aumenti di capitale, sia mediante emissione di azioni ordinarie sia mediante emissione di azioni di risparmio, si applica, in quanto non derogato dal presente articolo, l'articolo 2441 del codice civile.

Art. 7.

*(Acquisto di proprie azioni
di risparmio immobiliare)*

1. Le società di investimento immobiliare possono acquistare, in deroga a quanto disposto dall'articolo 2357 del codice civile, azioni di risparmio immobiliare proprie, interamente liberate, nel limite massimo del 10 per cento del proprio patrimonio netto, escluse le riser-

ve di rivalutazione. Gli acquisti devono essere fatti presso le borse valori.

2. Oltre tale percentuale l'acquisto di proprie azioni è consentito nei limiti dell'articolo 2357 del codice civile.

3. È in ogni caso vietata la sottoscrizione di azioni proprie di nuova emissione.

4. Le azioni di risparmio immobiliare acquistate o sottoscritte dai soci titolari di azioni ordinarie devono essere rese nominative e non potranno superare, per ciascun socio, il 5 per cento delle azioni di risparmio emesse dalla società.

Art. 8.

(Tipologia degli investimenti)

1. La società non può investire in una singola unità immobiliare o in un complesso immobiliare avente caratteristiche unitarie dal punto di vista geografico, urbanistico e funzionale un importo superiore al 15 per cento del proprio patrimonio valutato secondo i criteri di cui al successivo articolo 10. Il rispetto di tale percentuale può essere raggiunto entro quattro anni dalla costituzione della società.

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

3. Gli investimenti di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 2 non possono essere inferiori al 5 nè superiori al 10 per cento del patrimonio netto della società.

Art. 9.

(Nomina e compiti del collegio dei periti)

1. Il consiglio di amministrazione della società nomina un collegio di tre periti, che devono

essere scelti fra gli iscritti agli ordini professionali degli ingegneri, degli architetti, dei dottori agronomi, dei geometri e dei periti agrari. L'incarico è conferito per la durata di un triennio e può essere rinnovato. I nominativi dei periti devono essere comunicati alla Commissione nazionale per le società e la borsa.

2. Il collegio dei periti provvede, su richiesta del consiglio di amministrazione, alla stima del valore degli immobili con i criteri di cui al successivo articolo 10, comma 3. La stima elaborata dai periti ha comunque natura consultiva.

Art. 10.

(Valutazione del patrimonio)

1. Il consiglio di amministrazione della società provvede alla valutazione del patrimonio sociale ogni sei mesi, e comunque in occasione della redazione del bilancio annuale e di ogni delibera di aumento di capitale almeno venti giorni prima della data stabilita per l'assemblea. La valutazione semestrale deve avvenire entro la fine del secondo mese successivo a ciascun semestre.

2. La valutazione è effettuata secondo i criteri stabiliti dallo statuto, ma in ogni caso in base ai valori correnti. La valutazione dei periti non è sostitutiva di quella di cui all'articolo 2440 del codice civile e di quella di cui all'articolo 7 del decreto del presidente della repubblica 31 marzo 1975, n. 136, nell'ipotesi di aumento di capitale con conferimento in natura.

3. Il consiglio di amministrazione della società deve redigere, in occasione di ogni valutazione, un prospetto compilato secondo i criteri stabiliti dallo statuto e preventivamente approvati dalla Commissione nazionale per le società e la borsa. I prospetti devono in ogni caso contenere analitiche informazioni rispetto a tutti gli elementi rilevanti ai fini della valutazione, e, in particolare, precisi riferimenti in ordine all'ubicazione, le prescrizioni urbanistiche, la volumetria, l'epoca di costruzione, la destinazione e il reddito degli immobili.

4. I prospetti di cui al precedente comma 3 devono essere inviati, ai sensi e per gli effetti di

cui al successivo articolo 13, alla Commissione nazionale per le società e la borsa, pubblicati, con le eventuali modificazioni ed integrazioni disposte dalla Commissione stessa, su almeno un quotidiano di diffusione nazionale ed essere depositati ed affissi per almeno trenta giorni da quello successivo alla data di redazione definitiva nelle sedi, filiali, succursali ed agenzie della società.

5. In ogni caso di aumento di capitale mediante emissione di azioni di risparmio si applica comunque l'articolo 18 del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito, con modificazioni, nella legge 7 giugno 1974, n. 216, e successive modificazioni.

6. Il consiglio di amministrazione della società deve richiedere al collegio dei periti un giudizio di congruità del valore di ogni terreno o fabbricato che intende acquistare o vendere per conto della società. Il giudizio di congruità dovrà essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti e la loro rispondenza a quelli previsti dallo statuto secondo quanto stabilito dal precedente articolo 3.

7. La società di revisione di cui all'articolo 11 verificherà il rispetto di quanto previsto al precedente comma 6. Il consiglio di amministrazione, qualora intenda discostarsi dalle valutazioni dei periti, dovrà comunicarne le ragioni alla Commissione nazionale per le società e la borsa e al collegio dei periti che ha effettuato la stima; tali ragioni saranno riportate in sintesi nella relazione degli amministratori.

Art. 11.

(Revisione contabile e controllo)

1. La contabilità delle società autorizzate ai sensi del precedente articolo 1 è soggetta a revisione e certificazione in base alle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 31 marzo 1975, n. 136, che si osservano in quanto applicabili.

2. Il presidente e i componenti del collegio sindacale devono essere iscritti nell'albo dei dottori commercialisti o dei ragionieri o degli avvocati e procuratori e nel ruolo dei revisori ufficiali dei conti.

3. La società incaricata della revisione e della certificazione deve attestare la corrispondenza dei dati, contenuti nei prospetti di cui all'articolo 10, alle risultanze delle scritture contabili salva sempre l'applicazione dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 31 marzo 1975, n. 136.

Art. 12.

(Commissioni di collocamento e rapporti economici con i soci ordinari)

1. Le commissioni di collocamento, applicate in caso di emissione di azioni di risparmio immobiliare, devono essere indicate in percentuale ed in valore assoluto sul prospetto di emissione.

2. I rapporti economici con i soci ordinari, i servizi prestati dai medesimi o dalle società da questi controllate e dalle controllanti nonchè i criteri seguiti per la determinazione dei compensi corrispettivi, devono essere indicati nei prospetti di emissione delle azioni di risparmio immobiliare e nella relazione del consiglio di amministrazione.

Art. 13.

(Vigilanza)

1. Le società di cui all'articolo 1 sono iscritte in apposito albo tenuto a cura del Ministero del tesoro.

2. La Commissione nazionale per le società e la borsa esercita la vigilanza sulle società iscritte nell'albo di cui al precedente comma 1.

3. Nell'esercizio della vigilanza, la Commissione nazionale per le società e la borsa, fermi i poteri di cui al decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216, e successive modificazioni, anche nei confronti delle società di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *b*), della presente legge:

a) stabilisce, provvedendo in sede di prima attuazione della presente legge entro 90 giorni dalla data della sua entrata in vigore, lo schema tipo del bilancio e del conto dei

profitti e delle perdite e i criteri di valutazione delle attività che compongono il patrimonio delle società di cui all'articolo 1 e quello delle società di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), della presente legge, nonché i contenuti delle relazioni degli amministratori;

b) approva i prospetti di valutazione del patrimonio sociale. A tal fine, entro quindici giorni dal ricevimento del prospetto, la Commissione nazionale per le società e la borsa può richiedere notizie e dati integrativi. Il prospetto si intende approvato qualora, entro venti giorni dal ricevimento dello stesso ovvero, se richiesti, delle notizie e dei dati predetti, non sia intervenuto motivato provvedimento di diniego dell'approvazione;

c) propone al Ministro del tesoro la revoca dell'iscrizione della società dall'albo e l'abolizione dei provvedimenti di liquidazione coatta amministrativa, nel caso di gravi irregolarità nella gestione o di gravi perdite patrimoniali.

4. I dati, le notizie e le informazioni acquisiti dalla Commissione nazionale per le società e la borsa sono tutelati dal segreto d'ufficio anche nei riguardi delle pubbliche amministrazioni, ad eccezione del Ministro del tesoro.

5. Per le specifiche esigenze della vigilanza da esercitare ai sensi del presente articolo, la Commissione nazionale per le società e la borsa può avvalersi di dieci esperti, in aggiunta a quelli previsti dall'articolo 2, sesto comma, del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216, come modificato dall'articolo 1 della legge 30 aprile 1981, n. 175. Gli esperti sono assunti con contratto a tempo determinato, della durata fissata dalla Commissione, disciplinato dalle norme del diritto privato.

Art. 14.

(Liquidazione della società di investimento immobiliare)

1. Ricevuta la proposta della Commissione nazionale per le società e la borsa, ai sensi del precedente articolo 13, comma 3, lettera c), il Ministro del tesoro, accertata la fondatezza dei fatti e sentiti gli amministratori della società,

provvede con proprio decreto allo scioglimento degli organi amministrativi della stessa e nomina, con tale decreto, un commissario liquidatore.

2. I poteri del commissario liquidatore, nonché i modi di accertamento della situazione patrimoniale della società e le forme e le modalità della liquidazione, sono disciplinati dalle disposizioni degli articoli da 204 a 216 del regio-decreto 16 marzo 1942, n. 267, in quanto applicabili, intendendosi per autorità di vigilanza il Ministero del tesoro.

Art. 15.

(Disposizioni tributarie)

1. Le cessioni di beni immobili a titolo oneroso che comportano trasferimento della proprietà da società ovvero a società di cui all'articolo 1 sono soggette:

a) all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 2 per cento quando a dette cessioni sia applicabile il regime di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni ed integrazioni; ovvero:

b) all'imposta di registro con l'aliquota del 2 per cento quando a dette cessioni sia applicabile il regime di cui al decreto del presidente della repubblica 26 ottobre 1972, n. 634, e successive modificazioni;

c) alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di lire cinquantamila.

2. Non si applica la disciplina di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, e successive modificazioni, ai trasferimenti da società di cui all'articolo 1.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 si applicano agli atti di cessione o di acquisto formati fino al 31 dicembre 1995.

Art. 16.

(Disposizioni penali)

1. Salvo che il fatto non costituisca più grave reato, gli amministratori, i sindaci o

revisori e i direttori generali della società di investimento immobiliare che non ottemperano alle richieste o non si uniformano alle prescrizioni della Commissione nazionale per le società e la borsa sono puniti con l'arresto fino a tre mesi e con l'ammenda da lire due milioni a lire quaranta milioni.

2. Salvo che il fatto non costituisca più grave reato, gli amministratori, i sindaci o revisori e i direttori generali che forniscono alla Commissione nazionale per le società e la borsa informazioni false sono puniti con l'arresto da sei mesi a tre anni e con l'ammenda da lire quattro milioni a lire quaranta milioni.

3. La valutazione e i prospetti di cui all'articolo 10 della presente legge sono compresi tra le comunicazioni sociali agli effetti dell'articolo 2621, n. 1), del codice civile.

4. Sono puniti con l'arresto fino ad un anno e con l'ammenda da lire tre milioni a lire cinquanta milioni gli amministratori che violino le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 2, all'articolo 7 e all'articolo 8, comma 1, della presente legge.

5. Gli amministratori che emettono azioni di risparmio immobiliari senza l'indicazione prescritta nel comma 2 del precedente articolo 5 sono puniti con l'ammenda da lire 1 milione a lire 5 milioni.

6. Ai commissari nominati ai sensi dell'articolo 14 della presente legge si applicano le disposizioni contenute nei commi precedenti.

7. È punito con la reclusione da sei mesi a quattro anni e con la multa da lire un milione a lire cinque milioni chiunque, senza autorizzazione del Ministero del tesoro, svolge attività di collocamento di quote di fondi immobiliari in violazione del divieto di cui al comma 7 del successivo articolo 17. Alla condanna seguono l'interdizione dai pubblici uffici e l'incapacità ad esercitare uffici direttivi presso qualsiasi impresa di credito o società di investimento immobiliare ovvero società di gestione di fondi comuni mobiliari per un periodo di tempo non inferiore ad un anno e non superiore a cinque. La condanna importa altresì in ogni caso la confisca delle cose mobili od immobili che sono servite o sono state destinate a commettere reato.

Art. 17.

(Società estere autorizzate a collocare nel territorio della Repubblica quote di fondi comuni di investimento immobiliare - Disciplina transitoria)

1. Il Ministero del commercio con l'estero, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, fa pervenire al Ministero del tesoro ed alla Commissione nazionale per le società e la borsa, con ogni ulteriore dato utile, l'elenco delle società estere autorizzate a collocare nel territorio della Repubblica quote di fondi comuni di investimento immobiliare.

2. Le società estere di cui al precedente comma 1 possono promuovere la costituzione di una società di investimento immobiliare a norma dei precedenti articoli. Nel promuovere la costituzione della società, la sottoscrizione di almeno il 30 per cento delle azioni ordinarie deve essere riservata ai sottoscrittori delle quote del fondo estero. A tal fine si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 2333 e seguenti del codice civile. Scaduto il termine di cui al primo comma del citato articolo 2333, le azioni ordinarie non sottoscritte dai soggetti di cui sopra possono essere sottoscritte da terzi. In ogni caso, le azioni ordinarie della società di investimento immobiliare devono essere sottoscritte o possedute, nella misura almeno del 51 per cento, da soggetti diversi dalle società estere anzidette. Entro il termine perentorio fissato, d'intesa con la società di investimento immobiliare, dalla Commissione nazionale per le società e la borsa, che ne dà notizia mediante pubblicazione nel bollettino della Commissione stessa, i certificati rappresentativi delle quote parti del fondo estero pervenuti alla società per la sottoscrizione di azioni di risparmio sono depositati, a cura della società medesima, presso la banca indicata ai sensi dell'articolo 3, comma 4, lettera a).

3. Il riscatto delle quote, in contanti o in natura, è negoziato dal rappresentante della società di investimento immobiliare di cui al comma precedente con i soggetti legittimati a disporre delle attività patrimoniali del fondo estero. Nel caso di riscatto in natura si

procede alla identificazione dei beni immobili e delle partecipazioni ed alla loro valutazione da parte del collegio dei periti di cui all'articolo 9, d'intesa con i rappresentanti dei soggetti legittimati a disporre delle attività patrimoniali del fondo estero. Gli amministratori della società d'investimento immobiliare convocano quindi l'assemblea dei portatori di quote parti del fondo estero, per la verifica della regolarità della procedura di riscatto e della rispondenza dell'operazione di riscatto negoziata all'interesse comune dei portatori di quote. Per la validità della delibera di approvazione è necessaria, in seconda convocazione, la partecipazione all'assemblea di portatori di quote che rappresentino, anche per delega, almeno il 10 per cento del valore complessivo dei certificati depositati ai sensi del precedente comma 2. Gli amministratori riferiscono altresì sui risultati del negoziato alla Commissione nazionale per le società e la borsa che può richiedere alle competenti autorità estere di vigilanza informazioni e notizie.

4. Ultimate le operazioni di cui al precedente comma 3, la Commissione nazionale per le società e la borsa stabilisce i termini entro i quali la società di investimento immobiliare può emettere azioni di risparmio, di valore nominale proporzionalmente corrispondente ai valori di stima determinati a norma del precedente comma 3, con una o più deliberazioni di aumento di capitale, per un ammontare complessivo pari al valore di stima dei beni e delle partecipazioni od all'importo delle somme derivanti dal riscatto. I certificati depositati ai sensi del precedente comma 2 sono trasformati in corrispondenti azioni di risparmio.

5. La Commissione nazionale per le società e la borsa stabilisce inoltre:

a) i termini entro i quali la società deve uniformarsi alle prescrizioni di cui al comma 1, lettera b), dell'articolo 2, ed ai commi 2 e 3 dell'articolo 8;

b) i termini e le modalità per l'aumento di capitale necessario per l'osservanza del rapporto tra le azioni ordinarie e quelle di risparmio di cui all'articolo 5, comma 4;

c) il termine per l'ammissione delle azioni di risparmio alla quotazione di borsa.

6. Gli aumenti di capitale relativi alla emissione di azioni di risparmio immobiliare previsti dal precedente comma 4, nonchè gli atti e i contratti occorrenti ai fini delle operazioni previste nel presente articolo, sono soggetti all'imposta di registro nella misura fissa di lire cinquantamila. I maggiori valori dei trasferimenti previsti nel presente articolo non concorrono a formare il reddito imponibile del cedente.

7. A decorrere dall'entrata in vigore della presente legge è fatto divieto alle società estere che gestiscono fondi comuni di investimento immobiliare di esercitare l'attività di collocamento di quote nel territorio della Repubblica. Le autorizzazioni in precedenza rilasciate sono revocate di diritto. I fondi comuni esteri di investimento immobiliare possono operare nel territorio dello Stato soltanto se costituiti ed autorizzati nelle forme prescritte dalla presente legge. Sono nulli gli atti posti in essere in violazione delle disposizioni di cui alla presente legge.

Art. 18.

(Disciplina transitoria)

1. Il Governo della Repubblica è delegato ad emanare con provvedimento avente forza di legge, entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, disposizioni atte a consentire che enti immobiliari italiani esistenti ed operanti al momento dell'entrata in vigore della presente legge possano trasformarsi in società di investimento immobiliare del tipo previsto al precedente articolo 1. La trasformazione dovrà essere subordinata all'adeguamento dello statuto alle prescrizioni stabilite nella presente legge - adeguamento che dovrà avvenire entro un anno dall'emanazione delle norme delegate - nonchè al conseguimento dell'autorizzazione prevista all'articolo 1, commi 1 e 2.