SENATO DELLA REPUBBLICA

X LEGISLATURA

N. 332-A

RELAZIONE DELLA 6ª COMMISSIONE PERMANENTE

(FINANZE E TESORO)

(RELATORE BEORCHIA)

Comunicata alla Presidenza il 7 ottobre 1988

SUL

DISEGNO DI LEGGE

Istituzione e disciplina delle società di investimento immobiliare

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

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1850)

(Attività finanziarie)

ONOREVOLI SENATORI. – Il disegno di legge in esame trova origine da una crescente consapevolezza sulla necessità di dettare una disciplina legislativa sulla raccolta e sulla tutela del risparmio da destinare ad investimenti immobiliari.

Risale alla fine del 1982 la prima proposta di iniziativa parlamentare (Atto Senato n. 2124), redatta sulla base delle conclusioni cui era pervenuta la Commissione finanze e tesoro del Senato a seguito di una specifica indagine conoscitiva e delle indicazioni formulate da un gruppo di esperti consultati dal Ministro del tesoro.

Erano infatti fin d'allora emerse vive preoccupazioni, manifestatesi purtroppo non infondate, su di un mercato vivace e significativo, ma affidato a titoli atipici di contenuto immobiliare che, in assenza di ogni forma di vigilanza e di controllo, non offrivano sufficienti garanzie per il risparmiatore, il più delle volte allettato all'investimento con la promessa di rendimenti superiori a quelli normalmente conseguibili.

Ripresentata nella IX legislatura, la proposta sopra ricordata (Atto Senato n. 318) venne infine, dopo un approfondito esame, approvata dal Senato nel marzo 1985; alla Camera dei deputati (Atto Camera n. 2713) l'esame del provvedimento non potè essere concluso.

Da qui il disegno di legge al nostro esame, d'iniziativa del senatore Berlanda e di altri senatori, alla cui pregevole relazione si fa espresso rinvio per quanto attiene, in particolare, alle esperienze estere, alle funzioni cui possono assolvere i fondi immobiliari, alle scelte di fondo sulla forma del nuovo istituto di intermediazione.

La Commissione finanze e tesoro, dopo approfondito esame, sottopone ora al giudizio dell'Assemblea un testo che in parte si diversifica da quello originariamente proposto; sono stati infatti avanzati ed accolti alcuni emendamenti soprattutto d'iniziativa governativa.

Un primo quesito è se sussista ancora oggi una utilità ed un interesse alla istituzione di fondi immobiliari sotto la specie della società di investimento.

Si ha motivo di rispondere positivamente, avuto anche riguardo all'andamento del mercato immobiliare che, dopo la caduta fra gli anni 1983 e 1985, non ha ancora fatto registrare la prevista generale ripresa, limitandosi i miglioramenti fin qui registrati a settori soltanto marginali.

Il risparmiatore si è negli anni scorsi indirizzato soprattutto verso il mercato finanziario mobiliare, che garantiva elevati rendimenti all'investimento, con conseguente ricaduta anche nel settore immobiliare, delle abitazioni in particolare.

In presenza di una diminuzione dell'interesse del risparmiatore al mercato mobiliare, si può supporre che egli si possa orientare, anche per diversificare l'investimento, verso il settore immobiliare, che può essere interessante e garantire l'investimento in situazioni di non favorevole andamento dell'economia.

Non sarà un mercato in cui si potranno registrare continue e brillanti *performances*, ma si potrà bensì contare su un dato di maggiore stabilità, nel medio periodo.

Ma per evitare ogni facile illusione, per non far correre al futuro risparmiatore, orientato verso l'immobiliare, soverchi rischi, perchè non si ripetano le disavventure del passato, occorre dare al fondo immobiliare una precisa disciplina giuridica, caratterizzata in primo luogo dal principio costituzionale della tutela del risparmio.

Il nuovo istituto, che deve essere uno strumento di raccordo fra risparmiatore, mercato finanziario e mercato immobiliare, può peraltro corrispondere ad esigenze di ancor viva attualità, non soltanto a sostegno di tutte le attività produttive, ma anche per rilevanti investimenti nelle città (ad esempio: centri storici, edilizia residenziale, parcheggi) ed ancora per la realizzazione e l'attuazione di alcuni recenti indirizzi di politica economica.

Nel documento di programmazione economico-finanziaria relativo alla manovra di finanza pubblica per gli anni 1988-1992 si prevede, quale fonte di entrate aggiuntive, la cessione di beni di proprietà dello Stato e degli enti pubblici, che non corrispondano più ad un fine pubblico.

Si dice che la cessione «potrà essere realizzata sia con la vendita diretta, sia mediante il conferimento a fondi immobiliari e/o società immobiliari».

La quota di patrimonio che potrebbe essere ceduta può essere valutata tra i 9.000 e i 15.000 miliardi; un'apposita struttura dovrà sovraintendere alle operazioni di cessione.

Va ancora aggiunto che una recente proposta prevede che anche i fondi patrimoniali degli Istituti di previdenza possano essere impiegati, oltre che nelle forme già consentite, anche in quote di fondi di investimento.

Sono anche questi, quindi, potenziali campi di intervento per le società di investimento immobiliare, alle quali si prevede possano partecipare gli enti proprietari di beni.

Non è questa la sede nella quale affrontare questo tema, sul quale si è in questi ultimi tempi molto discusso e dibattuto ma un riferimento non poteva essere omesso in relazione all'utilità dell'istituto proposto.

Non va infine trascurata la necessità, per la completa integrazione dei mercati finanziari italiani con quelli europei, di preparare il nostro sistema all'attuazione del mercato unico europeo, migliorando fin d'ora gli assetti istituzionali e di mercato.

Potrebbe risultare di grave pregiudizio non essere dotati di uno strumento affidabile e concorrenziale sia nel nostro mercato interno, nel quale faranno ingresso istituzioni finanziarie straniere che hanno acquisito e consolidato esperienze nel settore degli investimenti immobiliari, sia per essere presenti nei mercati degli altri paesi della Comunità.

Per le considerazioni sopra svolte si può quindi concludere per la necessità e l'utilità della istituzione e della disciplina delle società di investimento immobiliare.

* * *

Prima di passare all'illustrazione del testo degli articoli del disegno di legge, occorre sinteticamente richiamare i motivi delle scelte effettuate e degli indirizzi seguiti.

La scelta dello schema della società per azioni, che consente di utilizzare, con le deroghe previste, le possibilità offerte dal diritto societario nasce dall'esigenza di dare personalità giuridica al fondo e discende ancora dall'opportunità che il fondo stesso sia di tipo chiuso.

Un contemperamento della scelta «chiusa» si trova nella variabilità del capitale costituito da azioni ordinarie ammesse alla quotazione in borsa e da azioni di risparmio, dalla possibilità di acquisto di azioni proprie e, sempre ai fini della liquidabilità della partecipazione, dall'obbligo di investire non meno del 20 per cento del patrimonio netto in titoli, accettazioni, depositi ed impieghi garantiti, di rapida e sicura liquidità.

Le società sono sottoposte a regime autorizzativo e ad una serie di controlli.

L'autorizzazione è data dal Ministro del tesoro, cui spetta la previa verifica delle condizioni di professionalità ed onorabilità degli amministratori, sindaci e dirigenti; allo stesso spetta autorizzare gli aumenti del capitale sociale.

La società è un intermediario finanziario non bancario e quindi va sottoposta a controllo sia sotto il profilo della stabilità che sotto quello della trasparenza.

La potenziale instabilità del settore finanziario e quindi l'eventuale pregiudizio all'economia reale esige che la vigilanza, non dissimilmente da quella esercitata sul sistema bancario, sia effettuata dalla Banca d'Italia.

Si è infatti autorevolmente ricordato che «gli intermediari non bancari svolgono un'attività che condivide con quella bancaria la natura fiduciaria... questi intermediari vanno collocati in un quadro regolatore che, presidiando l'elemento della fiducia, tuteli la stabilità del sistema finanziario».

Da queste considerazioni nasce l'affidamento della vigilanza alla Banca d'Italia anzichè alla Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob), cui spettano peraltro rilevanti controlli in ordine alle valutazioni sulla ammissione in borsa delle azioni delle società, e tutti gli altri controlli previsti dalla legislazione vigente.

La società deve svolgere in via esclusiva le attività previste dal provvedimento, con esclusione di qualsiasi attività di costruzione e di concessione od assunzione di prestiti. Deve diversificare gli investimenti, destinando ad ogni unità una quota limitata del proprio patrimonio.

Entrambe queste limitazioni sono finalizzate alla tutela del risparmiatore.

La diversificazione e quindi il frazionamento degli investimenti riduce il rischio, così come l'esclusione dell'attività imprenditoriale di costruzione e della possibilità di ricorrere all'indebitamento.

Sono questi anche presupposti per l'esclusione dell'assoggettabilità delle società al fallimento e per l'applicazione, in caso di insolvenza, della procedura di liquidazione coatta amministrativa.

Altre particolari disposizioni, quali quelle intorno alla valutazione del patrimonio sociale, sono finalizzate alla massima trasparenza della gestione sociale.

Su tali disposizioni, come su altre, si dirà più avanti nella illustrazione della disciplina proposta.

Conclusivamente, si vuole ribadire che le scelte effettuate, senza alcuna presunzione di definitività, appaiono conformi e coerenti alle finalità che si vogliono perseguire con il provvedimento in esame.

* * *

L'autorizzazione del Ministro del tesoro, sentite la Banca d'Italia e la Consob, ad esercitare attività di investimento immobiliare può essere concessa soltanto a società per azioni con capitale sociale non inferiore a 20 miliardi e che si propongano tale scopo in via esclusiva (articolo 1, comma 1).

L'autorizzazione non può essere concessa se gli amministratori, i sindaci ed i dirigenti non possiedano particolari qualità e requisiti professionali e se nei confronti degli stessi sono intervenute decisioni giudiziarie incompatibili con l'esercizio delle loro funzioni ed attività (articolo 1, comma 2).

L'autorizzazione si intende data quando non sia negata con atto comunicato alla richiedente entro novanta giorni dalla domanda (articolo 1, comma 3).

L'oggetto sociale esclusivo è chiaramente definito nell'articolo 2 e può consistere soltanto in queste attività:

1) acquisto, vendita e gestione di immobili, esclusa la costruzione;

2) assunzione, a particolari condizioni, di partecipazioni in società aventi simile oggetto sociale;

3) investimenti delle disponibilità liquide in particolari categorie di titoli.

È vietato alla società concedere o assumere prestiti, salvo quanto previsto per la locazione finanziaria.

L'articolo 3 dispone che lo statuto della società preveda, oltre alle norme sul funzionamento della stessa i criteri per la scelta e la ripartizione degli investimenti immobiliari e quelli di valutazione del patrimonio sociale.

Si prevedono ancora due particolari deliberazioni che il Consiglio di amministrazione deve adottare e comunicare: quelle sulla scelta della banca, che deve avere particolari requisiti, nella quale depositare le disponibilità liquide e quelle sulla scelta degli organi di stampa sui quali pubblicare i prospetti con le valutazioni periodiche.

Il capitale della società (articolo 4) è costituito da azioni ordinarie ammesse alla quotazione in borsa e da azioni prive di diritto di voto, privilegiate nella ripartizione degli utili e nel rimborso del capitale, denominate «azioni di risparmio immobiliare», emissibili dalla società soltanto dopo aver ottenuto l'autorizzazione.

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

Altre disposizioni dell'articolo regolano il possesso delle azioni di risparmio da parte di società ed enti, il rappresentante comune degli azionisti di risparmio e le sue facoltà nonchè la disciplina sulla ammissibilità dei titoli alla quotazione nelle borse valori.

La disposizione di cui all'articolo 5 è indirizzata ad un miglior trattamento delle azioni di risparmio, in relazione anche al rilievo che esse assumono nel capitale di queste società e al fatto che attraverso di esse

potrà realizzarsi l'investimento del piccolo risparmiatore.

All'articolo 6 si dettano le disposizioni per gli aumenti di capitale e, ferme le disposizioni di cui all'articolo 2441 del codice civile, si stabilisce che le azioni ordinarie di nuova emissione, il cui prezzo va fissato in base al valore del patrimonio netto, debbano essere offerte in opzione unicamente ai titolari di azioni ordinarie; così anche per quelle di risparmio immobiliare che vanno offerte in opzione almeno per il 90 per cento.

Con il regime dettato dall'articolo 7, le società possono acquistare azioni di risparmio immobiliare proprie nel limite del 10 per cento del proprio patrimonio netto; oltre tale percentuale vale la norma di cui all'articolo 2357 del codice civile.

È vietata la sottoscrizione di azioni proprie di nuova emissione, le azioni di risparmio acquistate dai titolari di azioni ordinarie debbono essere rese nominative e ciascun socio non può possedere più del 5 per cento delle azioni di risparmio emesse dalla società.

L'articolo 8 detta la disciplina sulla tipologia degli investimenti; l'investimento in una singola unità o in un complesso unitario non può superare il 15 per cento del patrimonio, mentre quello delle disponibilità liquide non può essere inferiore al 20 per cento del patrimonio netto.

Gli investimenti all'estero debbono essere comunicati al Ministero del commercio con l'estero, il quale può stabilirne l'ammontare massimo in relazione all'equilibrio della bilancia dei pagamenti.

Alla stima del valore degli immobili e delle partecipazioni provvede un collegio di tre periti, che è nominato secondo le disposizioni contenute nell'articolo 9.

I periti vanno scelti tra gli iscritti a particolari ordini professionali e l'incarico non può essere conferito a persone che possono essere incompatibili per una serie di rapporti prefigurati o che comunque si trovino in situazioni che ne limitino l'autonomia e l'indipendenza di giudizio.

Precise regole sulla valutazione dal patrimonio sociale sono dettate dall'articolo 10: la valutazione, in base ai criteri stabiliti dallo statuto ed ai valori correnti deve essere compiuta ogni sei mesi e, comunque, sempre in occasione della redazione del bilancio annuale e di ogni deliberazione di aumento di capitale.

La valutazione del patrimonio va quindi trasferita in un prospetto contenente analitiche informazioni, che va trasmesso alla Banca d'Italia e quindi pubblicato con le eventuali modificazioni ed integrazioni disposte dallo stesso organo di vigilanza.

In ogni caso di acquisto o di vendita va chiesta al collegio dei periti un giudizio di congruità del valore del bene.

La contabilità delle società è soggetta a revisione e certificazione (articolo 11); nei prospetti di emissione vanno indicate le commissioni di collocamento ed ogni altro dato riguardante i rapporti economici con i soci ordinari (articolo 12).

L'articolo 13 contiene disposizioni in ordine alla vigilanza sulle società di investimento immobiliare. Le stesse debbono essere iscritte in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia, la quale esercita la vigilanza di legge, fermi restando i controlli di competenza della Consob.

Spetta quindi alla Banca d'Italia determinare le modalità di investimento di capitale della società, approvarne lo statuto e le sue modificazioni e stabilire, sentita la Consob, lo schema tipo del bilancio e del conto dei profitti e delle perdite, i criteri di valutazione delle attività ed i contenuti della realzione degli amministratori.

Per verificare la rispondenza delle valutazioni del patrimonio sociale, l'organo di vigilanza può avvalersi della consulenza di esperti appositamente nominati; le relative spese sono a carico della società.

L'articolo 14 stabilisce che queste società sono soggette alla disciplina della liquidazione coatta amministrativa; il commissario liquidatore, nominato dal Ministro del tesoro, può, previa autorizzazione della Banca d'Italia, promuovere azioni di responsabilità nell'interesse comune dei soci.

Le disposizioni tributarie di cui all'articolo 15 stabiliscono che gli acquisti e le vendite di immobili, da parte delle società di investimento immobiliare, sono soggette all'IVA o all'imposta di registro nella misura del 2 per cento

ed alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di lire 50.000.

Questa disciplina è di natura transitoria in quanto applicabile fino al 31 dicembre 1992.

Vi sono poi le disposizioni penali di cui all'articolo 16, tra le quali si prevede, salvo che il fatto con costituisca più grave reato, una serie di fattispecie contravvenzionali per i comportamenti contrari alle disposizioni del provvedimento.

Infine si affida (articolo 17) al Governo la delega ad emanare norme per la trasformazione in società di investimento immobiliare degli enti immobiliari ora esistenti ed operanti, subordinando la trasformazione stessa all'adeguamento degli statuti alle disposizioni del provvedimento in esame e all'ottenimento dell'autorizzazione.

* * *

Per quanto sopra esposto, il relatore, per mandato della Commissione finanze e tesoro, propone l'accoglimento del disegno di legge in esame.

BEORCHIA, *relatore*

PARERE DELLA 1ª COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, AFFARI DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO E DELL'INTERNO, ORDINAMENTO GENERALE DELLO STATO E DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE)

(Estensore: GUZZETTI)

3 agosto 1988

La Commissione, esaminato il disegno di legge, esprime, per quanto di competenza, parere favorevole, invitando peraltro la Commissione di merito a stabilire criteri più puntuali per la delega di cui all'articolo 18, in ordine alle disposizioni atte a consentire che gli enti immobiliari italiani esistenti ed operanti al momento dell'entrata in vigore della nuova normativa possano trasformarsi in società di investimento immobiliare.

DISEGNO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI SENATORI BERLANDA ED ALTRI

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.

(*V., anche, l'articolo 4 del testo dei proponenti*).

(*V., in diversa formulazione, il comma 2 dell'articolo 3 del testo dei proponenti*).

DISEGNO DI LEGGE

TESTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

Art. 1.

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

1. Le società per azioni, con capitale sociale versato non inferiore a 20 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 ed il risparmio, possono essere autorizzate dal Ministro del tesoro, sentite la Banca d'Italia e la Commissione nazionale per le società e la borsa per gli aspetti di cui all'articolo 4, a svolgere, in via esclusiva, l'attività di cui all'articolo 2. Il capitale sociale non può essere costituito mediante conferimenti in natura.

2. L'autorizzazione non può essere concessa:

a) se la maggioranza degli amministratori e dei dirigenti che hanno la rappresentanza legale della società non abbia svolto, per uno o più periodi complessivamente non inferiori ad un triennio, funzioni di amministratore o di carattere direttivo in società od enti del settore immobiliare, creditizio, finanziario o assicurativo;

b) se i sindaci non siano iscritti nell'albo dei dottori commercialisti o dei ragionieri o periti commerciali e almeno uno dei sindaci effettivi, se questi sono in numero di tre, e non meno di due, se i sindaci effettivi sono cinque, e in entrambi i casi uno dei sindaci supplenti, non siano iscritti nel ruolo dei revisori ufficiali dei conti;

c) se gli amministratori, i sindaci ed i dirigenti, ferme le cause di incompatibilità e di decadenza previste dal codice civile, si trovino in stato di interdizione temporanea dagli uffici direttivi delle persone giuridiche e delle imprese, o siano sottoposti a misure di prevenzione disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575, e della legge 13 settembre 1982, n. 646, o siano stati

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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 infomazioni 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

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

condannati con sentenza irrevocabile, salvi gli effetti della riabilitazione:

1) a pena detentiva o ad equivalente sanzione sostitutiva per uno dei reati previsti nel regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 marzo 1938, n. 141, e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero per uno dei reati previsti dall'articolo 10 della legge 23 marzo 1983, n. 77; il medesimo effetto consegue all'applicazione di sanzioni sostitutive a richiesta dell'imputato;

2) alla reclusione per un tempo non inferiore ad un anno per un delitto contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica, contro il patrimonio, contro l'ordine pubblico, contro l'economia pubblica, ovvero per un delitto in materia valutaria o tributaria;

3) alla reclusione per un tempo non inferiore a due anni per un qualunque delitto non colposo.

3. *Identico.*

Art. 2.

(*Oggetto sociale e gestione*)

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

a) *identica;*

b) *identica;*

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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 funziona mento 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 commini 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 immedia-

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

c) *identica.*

2. Le società autorizzate ai sensi dell'articolo 1 non possono concedere nè assumere prestiti sotto alcuna forma, salvo quanto previsto per la locazione finanziaria.

Art. 3.

(*Amministrazione della società di investimento immobiliare*)

1. *Identico.*

Soppresso *(collocato in diversa formulazione nell'articolo 1, comma 2, lettera* c*), del testo proposto dalla Commissione).*

2. Le sostituzioni comportanti modifica dei soggetti di cui all'articolo 1, 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 immedia-

(Segue: *Testo dei proponenti*)

ta 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

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

ta relazione al Ministro del tesoro, che dispone ai sensi dell'articolo 14.

3. *Identico:*

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 aventi una raccolta globale di pari importo;

b) *identica.*

Soppresso *(collocato in diversa formulazione nell'articolo 1, comma 1, del testo proposto dalla Commissione).*

Art. 4.

(*Suddivisione del capitale sociale*)

1. Il capitale delle società di investimento immobiliare è costituito esclusivamente da azioni ordinarie nominative, ammesse 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

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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, nonchè 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

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

dall'articolo 2354 del codice civile e non possono essere emesse prima della autorizzazione di cui all'articolo 1, in sede di costituzione della società.

3. *Identico.*

4. Le azioni di risparmio immobiliare possono essere emesse sino ad un ammontare non superiore a dieci 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 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, nonchè all'articolo 16 del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216. Il rappresentante comune degli azionisti di risparmio deve 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, nonchè fra gli agenti di cambio. 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

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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 modificazioni, 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.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

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 dell'articolo 10. Il rappresentante comune degli azionisti di risparmio informa altresì la Commissione nazionale per le società e la borsa e la Banca d'Italia dei fatti e delle situazioni rilevanti ai fini dell'esercizio delle rispettive attività di vigilanza.

7. La Commissione nazionale per le società e la borsa delibera l'ammissione alla quotazione nelle borse valori delle azioni ordinarie, a condizione che esse siano liberamente trasferibili e sufficientemente diffuse tra il pubblico. Ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 31 marzo 1975, n. 138, e successive modificazioni, la Commissione nazione per le società e la borsa stabilisce i criteri per la determinazione, in via generale, dei requisiti suddetti ed accerta altresì il possesso degli stessi. Restano in ogni caso fermi i poteri della Commissione nazionale per le società e la borsa in ordine alla sospensione ed alla revoca della quotazione nelle borse valori delle azioni ordinarie e delle azioni di risparmio immobiliare. I provvedimenti di sospensione o di revoca sono immediatamente comunicati alla Banca d'Italia, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 10 e 11.

Art. 5.

(*Distribuzione degli utili alle azioni di risparmio*)

Nel primo e nel secondo comma dell'articolo 15 del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216, le parole «valore nominale» sono sostituite con le seguenti: «maggior valore tra quello risultante dalla media dei prezzi di compenso degli ultimi sei mesi e quello di emissione compreso l'eventuale sovrapprezzo».

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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 rispamio immobiliare*)

1. Le società di investimento immobiliare possono acquistare, in deroga a quanto disposto dall'articolo 2357 del codice civile, azioni

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 6.

(*Aumenti del capitale sociale*)

1. Per gli aumenti di capitale si osservano le disposizioni di cui all'articolo 2 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 marzo 1938, n. 141, e successive modificazioni ed integrazioni, e all'articolo 21 della legge 4 giugno 1985, n. 281.

2. *Identico.*

3. *Identico.*

4. *Identico.*

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 all'articolo 10.

6. *Identico.*

Art. 7.

(*Acquisto di proprie azioni di rispamio immobiliare*)

1. *Identico.*

(Segue: *Testo dei proponenti*)

di risparmio immobiliare proprie, interamente liberate, nel limite massimo del 10 per cento del proprio patrimonio netto, escluse le riserve 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.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

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

3. *Identico.*

4. *Identico.*

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 all'articolo 10. Il rispetto di tale percentuale può essere raggiunto entro quattro anni dalla costituzione della società.

2. *Identico.*

3. Gli investimenti di cui alla lettera *c*) del comma 1 dell'articolo 2 non possono essere inferiori al 20 per cento del patrimonio netto della società.

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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 patrimo-

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 9.

(*Nomina e compiti del collegio dei periti*)

1. La società nomina un collegio di tre periti che devono essere scelti fra gli iscritti nell'albo degli ingegneri, degli architetti, dei dottori agronomi, dei geometri, o dei periti agrari. L'incarico è conferito per la durata di un triennio e può essere rinnovato. L'incarico non può essere conferito a persone che:

a) siano parenti o affini entro il quarto grado degli amministratori, dei sindaci o dei direttori generali della società che conferisce l'incarico o di altre società o enti che la controllino, o che da essa siano controllati;

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

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

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

2. Nel caso di accertata non conformità ai requisiti prescritti per i periti dal comma 1, la Banca d'Italia fissa alla società un termine per la regolarizzazione. In difetto, si applicano le disposizioni dell'articolo 14.

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

Art. 10.

(*Valutazione del patrimonio*)

1. *Identico.*

(Segue: *Testo dei proponenti*)

nio 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

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

2. *Identico.*

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 Banca d'Italia. 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 comma 3 devono essere inviati, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13, alla Banca d'Italia; pubblicati con le eventuali modificazioni ed integrazioni disposte dalla Banca 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, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216, e successive modificazioni.

6. Il consiglio di amministrazione della società deve richiedere al collegio dei periti un

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

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 dall'articolo 3.

7. La società di revisione di cui all'articolo 11 verificherà il rispetto di quanto previsto al comma 6. Il consiglio di amministrazione, qualora intenda discostarsi dalle valutazioni dei periti, dovrà comunicarne le ragioni alla Banca d'Italia 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 dell'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. *Identico.*

3. *Identico.*

Art. 12.

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

Identico.

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 13.

(*Vigilanza*)

1. Le società di cui all'articolo 1 sono iscritte in apposito albo tenuto a cura della Banca d'Italia.

2. Fermi restando i controlli di competenza della Commissione nazionale per le società e la borsa, la Banca d'Italia esercita la vigilanza sulle società iscritte nell'albo di cui al comma 1 ai sensi sensi degli articoli 10, 16, 31, 35, comma primo, lettera *a*), e 37, commi primo, terzo e quarto, del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 marzo 1938, n. 141, e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Nell'esercizio della vigilanza, la Banca d'Italia:

a) determina le modalità d'investimento del capitale delle società di cui all'articolo 1;

b) approva lo statuto e le sue modificazioni, valutandone anche la compatibilità rispetto ai criteri generali da essa stessa predeterminati;

c) sentita la Commissione nazionale per le società e la borsa, stabilisce, provvedendo in sede di prima attuazione della presente legge entro novanta giorni dalla data di entrata in

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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, nonchè 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.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

vigore della legge stessa, 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, nonchè i contenuti delle relazioni degli amministratori.

soppressa.

soppressa.

Soppresso.

4. La Banca d'Italia può avvalersi della consulenza di esperti appositamente nominati, la cui designazione può essere richiesta anche all'ufficio tecnico erariale, per verificare la rispondenza delle valutazioni del patrimonio sociale, risultanti dalle relazioni di cui all'articolo 10, ai valori correnti. Le spese relative sono poste a carico della società. Nell'esercizio delle loro funzioni, gli esperti nominati dalla Banca d'Italia sono considerati pubblici ufficiali e vincolati dal segreto d'ufficio.

5. Le società di cui all'articolo 1 sono soggette alla disciplina di cui agli articoli 3 e 4 del decreto-legge 8 aprile 1974, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 giugno 1974, n. 216, e successive modificazioni.

6. Si applica la disciplina di cui all'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 31 marzo 1975, n. 138.

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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, nonchè 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.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 14.

(*Liquidazione della società di investimento immobiliare*)

1. Le società di cui all'articolo 1 sono soggette alla disciplina della liquidazione coatta amministrativa con esclusione del fallimento. Il commissario liquidatore è nominato dal Ministro del tesoro e può esercitare, previa autorizzazione della Banca d'Italia, l'azione di responsabilità nei confronti dei membri degli organi amministrativi e di controllo della società nell'interesse comune dei soci e a spese della società.

Art. 15.

(*Disposizioni tributarie*)

1. *Identico*:

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 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;

b) *identica*.

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

2. *Identico.*

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano agli atti di cessione o di acquisto formati fino al 31 dicembre 1992.

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 Banca d'Italia 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 Banca d'Italia 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. *Identico.*

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.

5. Gli amministratori che emettono azioni di risparmio immobiliari senza l'indicazione prescritta nel comma 2 dell'articolo 4 sono puniti con l'ammenda da lire un milione a lire cinque milioni.

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

6. Ai commissari nominati ai sensi dell'articolo 14 si applicano le disposizioni contenute nei commi 1, 2, 3, 4 e 5.

Soppresso.

Soppresso.

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

(Segue: *Testo dei proponenti*)

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.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 17.

(*Disciplina transitoria*)

1. Il Governo della Repubblica è delegato ad emanare con provvedimento avente forza di legge, entro dodici mesi dalla data di 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 all'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.