DISPOSIZIONI URGENTI PER FAVORIRE LE PRIVATIZZAZIONI

Art. 2

Norme in materia di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi

1. Alla legge 25 gennaio 1994, n. 86, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 4, il comma 6 e' sostituito dal seguente: "6. Il Ministro del tesoro, con propri decreti, determina i criteri di individuazione dei soggetti qualificabili, ai fini della presente legge, come investitori istituzionali fra i quali non possono in ogni caso essere ricomprese le societa' aventi l'esercizio di attivita' immobiliari quale oggetto principale dell'attivita' sociale e devono invece considerarsi in ogni caso ricompresi lo Stato, gli enti locali, gli enti pubblici previdenziali ed assistenziali, le fondazioni e le associazioni senza scopo di lucro derivate da operazioni poste in essere nell'ambito della legge 30 luglio 1990, n. 218";

a-bis) all'articolo 6, al comma 2, le parole. "dei geometri e dei periti agrari" sono sostituite dalle seguenti "dei geometri, dei periti agrari e degli agrotecnici";

a-ter) all'articolo 12, al comma 2, la lettera d) e' sostituita dalla seguente: "d) l'ammontare del fondo, che non puo' essere inferiore a lire 200 miliardi ovvero al maggiore ammontare determinato ai sensi dell'articolo 4, comma 3":

a-quater) all'articolo 12, al comma 2, e' aggiunta, in fine, la seguente lettera: "s-bis) la riduzione a cinque anni dei termine di dieci anni di cui alla lettera m) e a due anni del termine di cinque anni di cui alla lettera s) relativamente ai fondi il cui patrimonio immobiliare sia costituito per non meno del 90 per cento da immobili ceduti dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali o loro consorzi, nonche' da societa' interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti";

a-quinquies) all'articolo 13, dopo il comma 6 e' inserito il seguente: "6-bis. Nel caso in cui le quote siano oggetto di offerta al pubblico la societa' di gestione puo' affidare ad uno o piu' intermediari mobiliari di cui alla legge 2 gennaio 1991, n. 1, in possesso dei requisiti patrimoniali e organizzativi stabiliti dalla Banca d'Italia, l'incarico di negoziare i certificati rappresentativi delle quote del fondo nei limiti fissati da apposita convenzione approvata dalla Banca d'Italia, tenuto conto delle esigenze di stabilita' dei soggetti contraenti. Per le modalita' di negoziazione gli intermediari incaricati si attengono alle disposizioni emanate dalla CONSOB ai sensi dell'articolo 20, commi 1, 2, 4

e 5, della legge 2 gennaio 1991, n. 1";

a-sexies) all'articolo 13, al comma 8, e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "L'investimento della societa' di gestione in ciascun fondo da essa gestito non puo' superare in ogni caso il 10 per cento dello stesso;

a-septies) all'articolo 13, e' aggiunto, in fine, il seguente comma: "8-bis. Le quote del fondo non possono essere possedute da soggetti diversi dagli investitori istituzionali in misura superiore al 10 per cento, fermo restando per le societa' di gestione il limite di cui al comma 8";

a-octies) all'articolo 14, al comma 1, la lettera b) e' sostituita dalla seguente: "b) assunzione di partecipazioni in societa' per azioni e in societa' in accomandita per azioni, non quotate, aventi per oggetto esclusivo quamo previsto alla lettera a)';

a-nonies) all'articolo 14, al comma 2, le parole: "al 50 per cento" sono sostituite dalle seguenti: "al 25 per cento",

a-decies) all'articolo 14, al comma 6, il primo periodo e' sostituito dal seguente: "Il patrimonio del fondo non puo' essere investito in attivita' direttamente o indirettamente cedute da un socio, amministratore, direttore o dipendente della societa' di gestione o da un altro fondo gestito dalla medesima societa' ovvero da altre societa' facenti parte del medesimo gruppo o da loro soci, amministratori, direttori o dipendenti, o da soggetti che le abbiano acquistate dalle stesse societa'";

b) all'articolo 14, dopo il comma 6 sono inseriti i seguenti: "6-bis. Relativamente agli investimenti del fondo in attivita' direttamente o indirettamente cedute dallo Stato da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali o loro consorzi, nonche' da societa' interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti, non operano i divieti di cui ai commi 5 e 6. 6-ter. A pena di nullita' dei contratti di vendita, le attivita' patrimoniali del fondo non possono essere cedute direttamente o indirettamente ad un socio, amministratore, direttore o dipendente della societa' di gestione o ad altro fondo gestito dalla medesima societa' ovvero ad altre societa' facenti parte del medesimo gruppo ed a loro soci, amministratori, direttori o dipendenti. Si applica l'ultimo periodo del comma 6";

b-bis) dopo l'articolo 14 e' inserito il seguente: "ART. 14-bis. -(Fondi istituiti con apporio di beni immobili).- 1. In alternativa alle modalita' operative indicate negli articoli 12, 13 e 14, le quote del fondo possono essere sottoscritte con apporto di beni immobili, qualora l'apporto sia costituito per oltre il 90 per cento da beni apportati dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali o loro consorzi, nonche' da societa' interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti. Alla istituzione del fondo con apporto di beni immobili si applica l'articolo 12, comma 1, comma 2, lettere a), d), e), 1), m), o), p), q), r) e s-bis), e comma 6, nonche' l'articolo 13, comma 8, e l'articolo 14, commi 7 e 8. Si applicano altresi', in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 12, commi 4 e 5. 2. Il regolamento del fondo deve prevedere l'obbligo per i soggetti

conferenti di beni immobili di integrare l'apporto in natura con un apporto in denaro non inferiore al 5 per cento del valore dell'apporto in natura e le modalita' dell'offerta al pubblico di cui al comma 5. 3. Gli immobili apportati al fondo ai sensi del comma 1 sono sottoposti alle procedure di stima previste all'articolo 8. 4. Agli immobili apportati al fondo da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 14, commi 6 e 6-ter. 5. Con modalita' analoghe a quelle previste all'articolo 12, comma 3, la societa' di gestione procede all'offerta al pubblico delle quote derivate dall'istituzione del fondo ai sensi del comma 1. A tal fine, le quote sono tenute in deposito presso la banca depositaria. L'offerta al pubblico deve concludersi entro dodici mesi dalla istituzione del fondo e comportare il collocamento di quote per un numero non inferiore al 60 per cento del loro numero originario presso operatori diversi dai soggetti conferenti. Il regolamento del fondo prevede le modalita' di esecuzione del collocamento, il termine per il versamento dei corrispettivi da pane degli acquirenti delle quote, le modalita' con cui la societa' di gestione procede alla consegna delle quote agli acquirenti, riconosce i corrispettivi ai soggetti conferenti e restituisce ai medesimi le quote non collocate. 6. Gli interessati all'acquisto delle quote offerte ai sensi del comma 5 sono tenuti a fornire alla societa' di gestione, su richiesta della medesima, garanzie per il buon esito dell'impegno di sottoscrizione assunto. Le possibili forme di garanzia sono indicate nel regolamento del fondo. 7. Entro sei mesi dalla consegna delle quote agli acquirenti, la societa' di gestione deve chiedere alla CONSOB l'ammissione dei relativi certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato, salvo nel caso in cui le quote siano destinate esclusivamente ad investitori istituzionali ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettera a). 8. Qualora, decorso il termine di dodici mesi dalla istituzione del fondo, risulti collocato un numero di quote inferiore a quello indicato al comma 5, la societa' di gestione deve:

a) dichiarare il mancato raggiungimento dell'obiettivo minimo di collocamento;

b) dichiarare caducate le prenotazioni ricevute per l'acquisto delle quote;

c) deliberare la liquidazione del fondo, che viene effettuata da un commissario nominato dal Ministro del tesoro e operante secondo le direttive impartite dal Ministro medesimo. 9. Gli apporti al fondo istituito a norma del comma 1 non danno luogo a redditi imponibili ovvero a perdite deducibili per l'apportante al momento dell'apporto. Le quote ricevute in cambio dell'immobile oggetto di apporto mantengono, ai fini delle imposte sul reddito, il medesimo valore fiscalmente riconosciuto all'immobile anteriormente all 'apporto. 10. Per gli apporti di cui al comma 1 e' dovuta, in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali e dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, un'imposta di registro fissa di lire 100 milioni che e' liquidata dall'ufficio del registro a seguito di denuncia del primo dei suddetti apporti che deve essere presentata dalla societa' di gestione entro sei mesi dalla data in cui l'apporto stesso e' stato effettuato. 11 - I progetti di utilizzo degli immobili apportati a norma del comma 1 di importo complessivo superiore a lire 100 miliardi certificati dal

collegio dei periti di cui all'articolo 8, sono sottoposti all'approvazione della conferenza di servizi di cui all'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Eventuali carenze, manchevolezze, errori od omissioni della conferenza nel procedimento di approvazione del progetto non sono opponibili alla societa' di gestione ne' a soggetti cui sono stati trasmessi, in tutto ovvero anche solo in parte, i relativi diritti. 12. Il Ministro del tesoro puo' emettere titoli speciali che prevedano diritti di conversione in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1. Le modalita' e le condizioni di tali emissioni sono fissate con decreto del Ministro del tesoro. In alternativa alla procedura prevista al comma 5, per le quote di propria pertinenza, il Ministro del tesoro puo' emettere titoli speciali che prevedano diritti di conversione in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1. Le modalita' e le condizioni di tali emissioni sono fissate con decreto del Ministro del tesoro. 13. Le somme derivanti dal collocamento dei titoli emessi ai sensi del comma 12 o dalla cessione delle quote nonche' dai proventi distribuiti dai fondi istituiti ai sensi del comma I affluiscono al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato di cui alla legge 27 ottobre 1993, n. 432. 14. Gli enti locali territoriali sono autorizzati, fino a concorrenza del valore dei beni conferiti, ad emettere prestiti obbligazionari convertibili in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1, secondo le modalita' di cui all'articolo 35 della legge 23 dicembre 1994, n. 724. In alternativa alla procedura prevista al comma 5, per le quote di propria pertinenza, gli enti locali territoriali possono emettere titoli speciali che prevedano dintti di conversione in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1, secondo le modalita' di cui all'articolo 35 della legge 23 dicembre 1994, n. 724. 15. Le somme derivanti dal collocamento dei titoli emessi ai sensi del comma 14 o dalla cessione delle quote nonche' dai proventi distribuiti dai fondi sono destinate al finanziamento degli investimenti secondo le norme previste dal decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77, nonche' alla riduzione del debito complessivo'.

c) l'articolo 15 e' sostituito dal seguente: "Art. 15 (Disposizioni tributarie). - 1. La societa' di gestione e' soggetta ad imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dell'imposta locale sui redditi per i fondi di investimento immobiliare istituiti ai sensi della presente legge, secondo quanto disposto dal presente articolo. 2. L'imposta sostitutiva e' dovuta nella misura del 25 per cento ed e' commisurata all'ammontare del reddito relativo alla gestione di ciascun fondo, determinato secondo le disposizioni di cui al titolo II, capo II, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917; per la distribuzione dei proventi dei fondi non si applicano gli articoli 105,106 e 107 del medesimo testo unico. Nel caso di perdita il relativo ammontare e' computato in diminuzione dei redditi dei successivi periodi d'imposta, ma non oltre il quinto. Le ritenute operate sui redditi percepiti dai fondi sono a titolo d'imposta. Il patrimonio del fondo e' escluso dall'applicazione dell'imposta sul patrimonio netto delle imprese. 3. Le plusvalenze patrimoniali iscritte per adeguare il valore del patrimonio del fondo alla

valutazione effettuata ai sensi dell'articolo 9 non concorrono, salvo distribuzione, a formare il reddito per la parte eccedente il costo di acquisizione, determinato ai sensi dell'articolo 76 del testo unico di cui al comma 2; le quote di ammortamento dei beni strumentali non sono ammesse in deduzione per la parte riferibile al maggior valore iscritto. Per le plusvalenze realizzate dal fondo si applica il comma 4 dell'articolo 54 del citato testo unico; tuttavia, le plusvalenze relative agli immobili, nonche' quelle relative alle partecipazioni di cui all'articolo 14, comma 1, lettera b), eccedenti, rispettivamente, l'ammontare delle quote di ammortamento e quello delle svalutazioni gia' dedotte, concorrono a formare il reddito nella misura del 50 per cento. 4. La societa' di gestione provvede separatamente per ciascun fondo agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'imposta sostitutiva, imputando al loro patrimonio i relativi oneri. Per la liquidazione, l'accertarnento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi dell'imposta sostitutiva, nonche' per il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi; si applicano altresi' le disposizioni di cui al decreto-legge 10 luglio 1982, n. 429, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1982, n. 516, e successive modificazioni. 5. La societa' di gestione deve tenere per ciascun fondo una contabilita' separata. A tal fine le scritture contabili di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a) e b), possono avere rilevanza fiscale a condizione che siano integrate con tutti gli elementi necessari per la determinazione del reddito d'impresa e che siano rispondenti alle prescrizioni dell'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n 600, e successive modificazioni. 6. I proventi di ogni tipo derivanti dalla partecipazione ai fondi, tranne quelli spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, non concorrono a formare il reddito imponibile dei partecipanti. I proventi spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, compresi quelli riconosciuti, implicitamente o esplicitamente, nel corrispettivo della cessione delle quote di partecipazione, concorrono a formare il reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e il credito di imposta previsto dall'articolo 14 del testo unico di cui al comma 2 spetta nella misura del 20 per cento dei proventi imputabili al periodo di possesso delle quote di partecipazione, effettivamente assoggettati ad imposizione nei confronti del fondo. Si applicano le disposizioni dell'articolo 44, comma 3, del citato testo unico. 7. La societa' di gestione provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per gli immobili di ciascun fondo, imputando al loro patrimonio i relativi oneri. I comuni possono fissare, anche per singole tipologie di immobili, una aliquota ridotta, non inferiore a quella minima, per gli immobili posseduti dai fondi nel rispettivo territorio. 8. La societa' di gestione e' soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle attivita' dei fondi da essa istituiti ai sensi della presente legge. L'imposta sul valore aggiunto e' determinata e liquidata distintamente per ciascun fondo e i versamenti di cui agli articoli 27, 30 e 33 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, sono effettuati per l'ammontare complessivamente dovuto

per le operazioni della societa' di gestione e dei fondi. Gli acquisti di immobili effettuati dalla societa' di gestione e imputati ai singoli fondi danno diritto alla detrazione dell'imposta ai sensi dell'articolo 19 di detto decreto; agli stessi fini non s'intendono rilevanti, per il calcolo della percentuale di riduzione di cui al citato articolo 19, le operazioni esenti indicate ai numeri 1, 3, 4 e 9 dell'articolo 10 del medesimo decreto. Ai fini dell'articolo 38-bis del citato decreto gli immobili costituenti patrimonio del fondo sono considerati beni ammortizzabili ed ai rimborsi si provvede entro e non oltre sei mesi senza prestazione delle garanzie previste dal medesimo articolo. 9. L'articolo 7 della tabella allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, deve intendersi applicabile anche ai fondi di investimento immobiliare disciplinati dalla presente legge. 10. Gli atti comportanti l'alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi, nei quali i fondi intervengono come parte acquirente, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di lire 1 milione per ciascuna imposta. 11. Con uno o piu' decreti, da emanare ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, il Ministro delle finanze stabilisce le modalita' di attuazione delle disposizioni previste dal presente articolo, prevedendo altresi' particolari adempimenti ed oneri di documentazione a carico dei soggetti che intendano avvalersi del credito d'imposta.". 1-bis. La disposizione del comma 2 dell'articolo 6 della legge 25 gennaio 1994, n. 86, come modificato dal comma 1, lettera a-bis), del presente articolo, si interpreta nel senso che le libere professioni ivi indicate devono essere state effettivamente esercitate in forma autonoma da almeno un quinquennio in via continuativa ed esclusiva. 2. Al decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 174, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 3, lettera c), dell'articolo 26 e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Sono comunque ammesse a copertura delle riserve tecniche le quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare chiusi qualora il patrimonio immobiliare del fondo sia costituito, per non meno del 90 per cento, di immobili alienati dallo Stato o da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali o loro consorzi, nonche' da societa' interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti;";

b) al comma 2 dell'articolo 27 e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: " Le quote di partecipazione ai fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, di cui all'ultimo periodo dell'articolo 26, comma 3, lettera c), possono essere poste a copertura delle riserve matematiche, nel limite del valore delle stesse, determinato sulla base dell'ultimo prospetto del patrimonio del fondo, redatto a norma dell'articolo 9 della legge 25 gennaio 1994, n. 86.";

c) dopo il comma 3 dell'articolo 29, e' inserito il seguente: "3-bis. La disposizione di cui al comma 3 non trova applicazione per le quote dei fondi immobiliari chiusi, di cui all'ultimo periodo dell'articolo 26, comma 3, lettera c).".

Versione in vigore dal 30 novembre 1995, tuttora in vigore · versione 1

RIFERIMENTI NORMATIVI

Atto	Disposizioni urgenti per favorire le privatizzazioni
Estremi	Decreto-legge 26 settembre 1995, n. 406
Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale del 30 settembre 1995

Fonte del testo: dati aperti ufficiali, licenza CC BY 4.0
Fonti e licenze su iuspedia.it/fonti-e-metodologia. Il testo non ha carattere di ufficialità: fa fede quello pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Documento generato da Iuspedia.it il 28 novembre 2026
https://www.iuspedia.it/disposizioni-urgenti-per-favorire-le-privatizzazioni-1995/art-2-norme-in-materia-di-fondi-comuni-di-investimento-immobiliare-chiusi

Inquadra il QR code per aprire la pagina su Iuspedia.it