ISTITUZIONE E DISCIPLINA DEI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSI

Art. 14-bis

Fondi istituiti con apporto di beni immobili

In alternativa alle modalita' operative indicate negli articoli 12, 13 e 14, le quote del fondo possono essere sottoscritte, entro un anno dalla sua costituzione, con apporto di beni immobili o di diritti reali su immobili, qualora l'apporto sia costituito per oltre il 51 per cento da beni e diritti apportati esclusivamente dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali e loro consorzi, nonche' da societa' interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti. Alla istituzione del fondo con apporto in natura si applicano l'articolo 12, commi 1, 2, lettere a), d), e), l), m), o), p), r), s-bis), e 6, e l'articolo 14, commi 7 e 8. Si applicano altresi', in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 12, commi 4 e 5. Ai fini del presente articolo la societa' di gestione non deve essere controllata, ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, neanche indirettamente, da alcuno dei soggetti che procedono all'apporto. Tuttavia, ai fini della presente disposizione, nell'individuazione del soggetto controllante non si tiene conto delle partecipazioni detenute dal Ministero del tesoro. La misura dell'investimento minimo obbligatorio nel fondo di cui all'articolo 13, comma 8, e' determinata dal Ministro del tesoro nel limite massimo dell'1 per cento dell'ammontare del fondo. Il regolamento del fondo deve prevedere l'obbligo, per i soggetti che effettuano conferimenti in natura, di integrare gli stessi con un apporto in denaro non inferiore al 5 per cento del valore del fondo. Detto obbligo non sussiste qualora partecipino al fondo, esclusivamente con apporti in denaro, anche soggetti diversi da quelli che hanno effettuato apporti in natura ai sensi del comma 1 e sempreche' il relativo apporto in denaro non sia inferiore al 10 per cento del valore del fondo. La liquidita' derivata dagli apporti in denaro non puo' essere utilizzata per l'acquisto di beni immobili o diritti reali immobiliari; fanno eccezione gli acquisti di beni immobili e diritti reali immobiliari strettamente necessari ad integrare i progetti di utilizzo di beni e diritti apportati ai sensi del comma 1 e sempreche' detti acquisti comportino un investimento non superiore al 30 per cento dell'apporto complessivo in denaro. Gli immobili apportati al fondo ai sensi del comma 1 sono sottoposti alle procedure di stima previste dall'articolo 8 anche al momento dell'apporto; la relazione deve essere redatta e depositata al momento dell'apporto con le modalita' e le forme indicate nell'articolo 2343 del codice civile e deve contenere i dati e le notizie richieste dai commi 1 e 4 dell'articolo 8. 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. Con modalita' analoghe a quelle previste dall'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 essere corredata dalla relazione dei periti di cui al comma 4 e, ove esistente, dal certificato attestante l'avvenuta approvazione dei progetti di utilizzo dei beni e dei diritti da parte della conferenza di servizi di cui al comma 12. L'offerta al pubblico deve concludersi entro diciotto mesi dalla data dell'ultimo apporto in natura e comportare collocamento di quote per un numero non inferiore al 60 per cento del loro numero originario presso investitori diversi dai soggetti conferenti. Il regolamento del fondo prevede le modalita' di esecuzione del collocamento, il termine per il versamento dei corrispettivi da parte 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. Gli interessati all'acquisto delle quote offerte ai sensi del comma 6 sono tenuti a fornire alle 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. Entro sei mesi dalla consegna delle quote agli acquirenti, la societa' di gestione richiede alla CONSOB l'ammissione dei relativi certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato, salvo il caso in cui le quote siano destinate esclusivamente ad investitori istituzionali ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettera a). Qualora, decorso il termine di diciotto mesi dalla data dell'ultimo apporto in natura, risulti collocato un numero di quote inferiore a quello indicato nel comma 6, la societa' di gestione dichiara il mancato raggiungimento dell'obiettivo minimo di collocamento, dichiara caducate le prenotazioni ricevute per l'acquisto delle quote e delibera la liquidazione del fondo, che viene effettuata da un commissariato nominato dal Ministro del tesoro e operante secondo le direttive impartite da Ministro medesimo, il quale provvedera' a retrocedere i beni immobili e i diritti reali immobiliari apportati ai soggetti conferenti. Gli apporti al fondo istituiti 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 o del diritto oggetto di apporto mantengono, ai fini delle imposte sui redditi, il medesimo valore fiscalmente riconosciuto anteriormente all'apporto. PERIODO SOPPRESSO DAL D.L. 25 SETTEMBRE 2001, N. 351, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 23 NOVEMBRE 2001, N. 410. COMMA ABROGATO DAL D.LGS. 1 AGOSTO 2025, N. 123, COME MODIFICATO DAL D.L. 31 DICEMBRE 2025, N. 200. I progetti di utilizzo degli immobili e dei diritti apportati a norma del comma 1 di importo complessivo superiore a 2 miliardi di lire, risultante dalla relazione di cui al comma 4, sono sottoposti all'approvazione della conferenza di servizi di cui all'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Ai sensi dell'articolo 2, comma 12, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, le determinazioni concordate nelle conferenze di servizi sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e gli assensi comunque denominati. Qualora nelle conferenze non si pervenga alle determinazioni conclusive entro novanta giorni dalla convocazione ovvero non si raggiunga l'unanimita' anche in conseguenza della mancata partecipazione ovvero della

mancata comunicazione entro venti giorni delle valutazioni delle amministrazioni e dei soggetti regolarmente convocati, le relative determinazioni sono assunte ad ogni effetto dal Presidente del Consiglio dei ministri, previa deliberazione del Consiglio dei ministri; il suddetto termine puo' essere prorogato una sola volta per non piu' di sessanta giorni. I termini stabiliti da altre disposizioni di legge e regolamentari per la formazione degli atti facenti capo alle amministrazioni e soggetti chiamati a determinarsi nelle conferenze di servizi, ove non risultino compatibili con il termine di cui al precedente periodo, possono essere ridotti con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri per poter consentire di assumere le determinazioni delle conferenze dei servizi nel rispetto del termine stabilito nel periodo precedente. Eventuali carenze, manchevolezze, errori od omissioni della conferenza nel procedimento di approvazione del progetto non sono opponibili alla societa' di gestione, al fondo, ne' ai soggetti cui sono stati trasmessi, in tutto ovvero anche solo in parte, i relativi diritti. Il Ministro del tesoro puo' emettere titoli speciali che prevedono 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 dello stesso Ministro. In alternativa alla procedura prevista al comma 6, 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 dello stesso Ministro. Le somme derivanti dal collocamento dei titoli speciali emessi ai sensi del comma 13 o dalla cessione delle quote del fondi sottoscritte ai sensi del comma 1 con apporti dello Stato o di enti previdenziali pubblici, nonche' i proventi distribuiti dagli stessi fondi per dette quote, affluiscono agli enti titolari. 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 6, per le quote di propria pertinenza, gli enti locali territoriali possono emettere titoli speciali che prevedano diritti di conversione in quote di fondi istituiti o da istituirsi ai sensi del comma 1, secondo le modalita' di cui all'articolo 35 della predetta legge n. 724 del 1994. Le somme derivanti dal collocamento dei titoli emessi ai sensi del comma 15 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. Qualora per l'utilizzazione o la valorizzazione dei beni e dei diritti da conferire ai sensi del comma 1 da parte degli enti locali territoriali sia prevista dal regolamento del fondo l'esecuzione dei lavori su beni immobili di pertinenza del fondo stesso, gli enti locali territoriali conferenti dovranno effettuare anche i conferimenti in denaro necessari nel rispetto dei limiti previsti al comma 1. A tal fine gli enti conferenti sono autorizzati ad emettere prestiti obbligazionari convertibili in quote del fondo fino a concorrenza dell'ammontare sottoscritto in denaro. Le quote del fondo spettanti agli enti locali territoriali a seguito dei conferimenti in denaro saranno tenute in deposito presso la banca depositaria fino alla conversione.(6)

Versione che entrerà in vigore il 1 gennaio 2027 · versione 7

RIFERIMENTI NORMATIVI

Atto	Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi
Estremi	Legge 25 gennaio 1994, n. 86
Capo	II — Fondi comuni di investimento immobiliare chiusi
Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale del 5 febbraio 1994

NOTE DI AGGIORNAMENTO

(6) Il D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001, n. 410 ha disposto (con l'art. 6, comma 1) che "I fondi comuni d'investimento immobiliare istituiti ai sensi [...]dell'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attivita' produttive."

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 29 novembre 2026
https://www.iuspedia.it/istituzione-e-disciplina-dei-fondi-comuni-di-investimento-immobiliare/art-14-bis-fondi-istituiti-con-apporto-di-beni-immobili/versione/7

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