

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2003

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

Esecuzioni Immobiliari
Un panorama completo sulle aste

Osservatorio Tecnoborsa
Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare
Nuove opportunità per il risparmio

Land for Development - Terra per lo Sviluppo
Il Primo Summit Europeo sull'Economia Immobiliare

QEI

*“Se la città
secondo la
sentenza dei
filosofi è una
certa casa grande,
e per lo opposto
essa casa è
una piccola città...”*



*Leon Battista Alberti
“De Re Aedificatoria”*



Gennaio/Giugno 2003
N. 0 - Anno I

QE1 - QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE PERIODICO SEMESTRALE DI TECNOBORSA

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

COMITATO EDITORIALE

Giampiero Bambagioni

Giovanni Chessa

Ettore Troiani

Si ringrazia per la collaborazione

Progetto Europa Consultants

DIREZIONE, REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE

TECNOBORSA S.C.p.A.

Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Telefono (+39) 066780119

Telefax (+39) 066792463

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione
della proprietà scientifica e letteraria.*

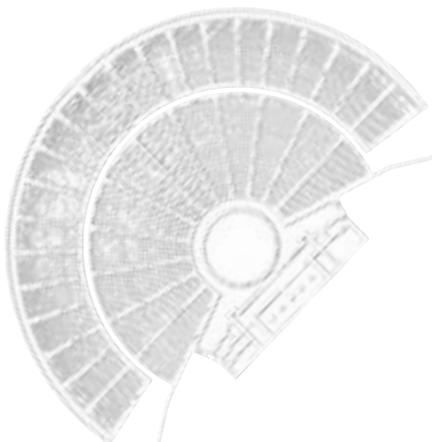
*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

*L'editore e gli autori della presente pubblicazione
non possono assumere alcuna responsabilità
conseguente a perdite subite da terzi in quanto
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi
o del materiale ivi contenuto.*

L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.

REGISTRAZIONE

Registrazione in corso presso il Tribunale di Roma



PROGETTO GRAFICO E IMPAGINAZIONE

ATON Immagine e Comunicazione S.r.l. - Roma

Monica Macchiaioli

STAMPA

Union Printing S.p.A. - Roma

 **Tecnoborsa**

Sin dal 1997 **Tecnoborsa** - società consortile per azioni di emanazione camerale – opera per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Tecnoborsa è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atte a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di Tecnoborsa dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 24 soci di cui 18 espressione delle Camere di Commercio e degli enti camerali tra i più attivi in ambito immobiliare, unitamente ad altri organismi:

- Camere di Commercio di:
Ancona, Ascoli Piceno, Brescia, Brindisi,
Como, Cosenza, Macerata, Novara,
Perugia, Pescara, Pisa, Ravenna, Rieti,
Rimini, Roma, Terni
- Confedilizia
- Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Immobilcredit Srl
- Progetto Europa Associates Srl
- Regione Lazio
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise



Tecnoborsa

Per approfondire la conoscenza del settore e studiarne gli sviluppi, Tecnoborsa ha istituito l'ONMI - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare, un centro di ricerca e di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale.

L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*", un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore.

Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare.

COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA

- ▶ ABI Associazione Bancaria Italiana
- ▶ CENSIS Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ CONFEDILIZIA Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio Nazionale degli Architetti
- ▶ Consiglio Nazionale dei Geometri
- ▶ Consiglio Nazionale degli Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale dei Periti Industriali
- ▶ Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ GEO.VAL. Esperti
- ▶ INU Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ Libera Università degli Studi Sociali Luiss Guido Carli
- ▶ Ministero delle Attività Produttive
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio e Dipartimento del Tesoro
- ▶ Poste Italiane
- ▶ UNI Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ UNIONCAMERE Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Commerciale Luigi Bocconi - Newfin

PRESENTAZIONE	8
I - LE ESECUZIONI IMMOBILIARI	
1. INTRODUZIONE	13
2. LE ESECUZIONI IMMOBILIARI: QUADRO GENERALE	14
2.1. Cenni sui procedimenti civili	14
2.2. L'espropriazione forzata	15
2.3. Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai, di cui alla legge 3 agosto 1998 n. 302	17
2.4. La determinazione dei compensi spettanti ai notai per le operazioni di vendita con incanto, di cui alla legge 3 agosto 1998 n. 302	18
2.5. La soppressione del F.A.L. e la pubblicità delle espropriazioni immobiliari - la Cancelleria	18
2.6. La vendita dei beni nell'ambito del fallimento e del concordato preventivo	18
3. LE ASTE GIUDIZIARIE: VADEMECUM	19
3.1. Condizioni di vendita	19
3.2. Il bando d'asta e la perizia del C.T.U. con le informazioni tecnico-economiche relative al bene	19
3.3. Modalità di partecipazione all'asta	20
3.4. Asta con incanto	20
3.5. Offerta di aumento del prezzo di 1/6 ex art. 584 del C.C.	21
3.6. Asta senza incanto	21
3.7. Asta deserta	21
3.8. Saldo del prezzo	21
3.9. Trasferimento della proprietà	21
3.10. La turbativa d'asta	21
4. PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI: LE INIZIATIVE DEL SETTORE BANCARIO	22
4.1. Premessa	22
4.2. Lo stato delle esecuzioni in Italia	23
4.3. L'impatto della durata delle procedure di recupero sul sistema bancario	24
4.4. Gli strumenti di accelerazione delle procedure esecutive	27
4.5. I finanziamenti agli aggiudicatari di aste immobiliari	27
4.6. Le aspettative in materia	29

APPENDICE - RIFERIMENTI NORMATIVI	30
1. Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai, di cui alla legge 3 agosto 1998 n. 302	30
2. Decreto 25 maggio 1999 n. 313	35
3. La soppressione del F.A.L. (Foglio degli Annunzi Legali) ex art. 31 della legge 24 novembre 2000 n. 340	44
II - L'INDAGINE TECNOBORSA 2002: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE	
1. INTRODUZIONE	47
2. L'ACCESSO AL MERCATO	48
2.1. Le transazioni immobiliari negli ultimi tre anni	48
2.2. Le transazioni previste	51
3. L'INTERMEDIAZIONE	51
3.1. L'intermediario immobiliare	51
3.2. La valutazione	54
4. LE MODALITÀ DI CONOSCENZA DEL MERCATO	55
4.1. L'acquisizione dell'informazione	55
4.2. L'attendibilità dell'informazione	57
III - I FONDI COMUNI D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE	
1. INTRODUZIONE	59
2. LEGGE 23 NOVEMBRE 2001 N. 410	62
3. DECRETO 31 GENNAIO 2003 N. 47 RECANTE MODIFICAZIONI AL DECRETO 24 MAGGIO 1999 N. 228	76
4. CONSIDERAZIONI SULLA NUOVA DISCIPLINA	94
IV - THE 1st EUROPEAN REAL ESTATE SUMMIT: LAND FOR DEVELOPMENT	
IL 1° SUMMIT EUROPEO SULL'ECONOMIA IMMOBILIARE:	
TERRA PER LO SVILUPPO	
1. INTRODUZIONE	101
2. IL SUMMIT E IL PROGRAMMA LFDP - TERRA PER LO SVILUPPO	101
3. LA <i>BENCHMARK SURVEY</i>	104
4. CREARE UN MERCATO IMMOBILIARE EUROPEO VITALE, DINAMICO E INTEGRATO	106
5. IL CAPITALE MORTO	108
6. LA <i>DECLARATION FINALE</i>	110

Presentazione

di Aldo De Marco, *Presidente Tecnoborsa*

Il mercato immobiliare italiano ha conosciuto negli ultimi anni una crescita notevole, cui tuttavia non ha corrisposto uno sviluppo altrettanto veloce e ampio nella cultura di mercato ma, soprattutto, nella trasparenza delle regole e dei valori economici di riferimento.

Spesso i soggetti, sia privati che aziende, si trovano ad operare in un quadro dai contorni sfumati, senza avere la chiara percezione di quali siano il sistema delle certezze a cui fare riferimento e la struttura dei supporti professionali attivabili.

Solo per fare un esempio, risulta ancora da dimostrare che le quotazioni di mercato, ampiamente diffuse sui principali mezzi di comunicazione, corrispondano ai prezzi effettivamente praticati nelle transazioni. Per quanto riguarda, invece, la professionalizzazione del settore, a fronte di un ruolo crescente degli intermediari, la gamma dei servizi offerti risulta attestata su prestazioni “di base”, mentre da più parti si riconosce che il mercato potrebbe trarre ampi benefici da uno sviluppo delle loro funzioni in chiave evoluta. Questa è, con ogni probabilità, una delle ragioni per cui la quota di intermediazione immobiliare rimane ancora oggi sotto la media europea.

Vi sono, in definitiva, dei segnali di immaturità quali quelli sopra citati, cui corrisponde da parte degli utenti finali un atteggiamento poco reattivo: ciò si evince, per esempio, dall'insufficiente diffusione di una cultura specifica di promozione dei diritti del consumatore che si ponga in un'ottica dialettica rispetto agli altri soggetti per concorrere alla definizione e al chiarimento delle regole.

Vi sono poi elementi esterni che costituiscono un freno ad una crescita ulteriore: tra questi, un fondamentale peso è attribuibile alle lentezze e alle incertezze della giustizia civile, che impattano in modo notevole su un mercato in cui le



transazioni avvengono per importi molto consistenti ed in cui, anche a causa della scarsa trasparenza delle regole, il rischio di controversie è elevato.

Tuttavia, importanti segnali fanno ritenere che, oltre ad una elevata consapevolezza degli attuali problemi, si stia concretizzando a tutti i livelli (decisori istituzionali, attori del mercato), una forte intenzionalità ad intervenire in favore di una maturazione e di uno sviluppo da cui tutti i soggetti operanti nel settore, e l'intera economia, possano trarre vantaggio.

Per ciò che concerne il nodo della risoluzione delle controversie, il mondo camerale – in ciò legittimato dalla Legge di riforma n. 580/1993 – sta dando un forte contributo, attivando Camere arbitrali e Sportelli conciliativi (strumento prossimo e funzionale per i cittadini), anche per la risoluzione di controversie relative al mercato immobiliare.

Un ulteriore segnale positivo è rappresentato, inoltre, dalla volontà di dotare il settore di strumenti finanziari innovativi e diffusi, volontà di cui la legge per la nuova disciplina dei fondi immobiliari n. 410/2001 ed il relativo regolamento attuativo rappresentano una conferma importante.

Infine, va ricordato un tema trattato ampiamente in questo numero, il contributo dato alla fluidità del mercato immobiliare dagli interventi in favore di uno snellimento delle procedure di esecuzione immobiliare, come la legge n. 302/1998 che attribuisce ampi poteri ai notai per le operazioni di vendita con incanto, nonché in favore di un più significativo accesso del grande pubblico alle aste giudiziarie.

Di questi e di tutti gli altri aspetti dinamici ed evolutivi, sintomatici di un fermento che va favorito e promosso, **Tecnoborsa** intende farsi interprete attivo, offrendo un contributo culturale e fattuale.



Il mondo camerale – in ciò legittimato dalla Legge di riforma del 1993 – sta dando un forte contributo, attivando procedure di arbitrato e conciliazione anche per la risoluzione di controversie relative al mercato immobiliare

Tecnoborsa è nata e si è affermata come ente che, operando senza fini di lucro ed avendo coinvolto nella propria compagine sociale e nel proprio Comitato Tecnico Scientifico una rete rappresentativa dell'intero panorama nazionale della domanda e dell'offerta, costituisce un fondamentale motore di crescita e regolamentazione del mercato immobiliare

Tecnoborsa, infatti, è nata e si è affermata come ente che, operando senza fini di lucro ed avendo coinvolto nella propria compagine sociale e nel proprio Comitato Tecnico Scientifico una rete rappresentativa dell'intero panorama nazionale della domanda e dell'offerta, costituisce un fondamentale motore di crescita e regolamentazione del mercato immobiliare.

Ciò, attraverso un'attività che si è sviluppata offrendo servizi di natura esclusivamente informativa e strumentale destinati a tutti i soggetti attivi sul mercato immobiliare, rappresentando e tutelando gli interessi di tutte le parti e coinvolgendo i più importanti soggetti rappresentativi del mercato immobiliare, istituzioni comprese, in un lavoro di confronto e di sinergia per la produzione di risultati concreti.

L'evoluzione che si prevede nella compagine sociale e nell'incorporazione con altri soggetti (cfr. Consiglio Nazionale Borse Immobiliari) comporterà un ulteriore consolidamento di questa vocazione, già peraltro ampiamente testimoniata da attività che hanno prodotto risultati importanti - con l'essenziale apporto del Comitato Tecnico Scientifico - di risonanza nazionale ed internazionale.

Ci riferiamo in particolare al **“Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard”**, la cui seconda edizione è stata realizzata nel mese di maggio 2002: si tratta di uno strumento affidabile ed innovativo per la stima e la misurazione dei valori che ha dato un notevole impulso alla trasparenza e alla modernità dell'economia immobiliare del nostro Paese, anche in un'ottica di maggiore integrazione con gli altri Paesi europei, proponendo una metodologia di valutazione standard che possa costituire un punto di riferimento scientificamente ed economicamente valido.

Ci sembra inoltre doveroso sottolineare l'importante ruolo di

Tecnoborsa, in collaborazione con la Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite, nella promozione ed organizzazione del primo **European Real Estate Summit: Land for Development**, di cui diamo brevemente conto in questo numero del quaderno, in attesa della prossima pubblicazione degli Atti.

Per quanto attiene l'attività di ricerca, l'Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare - ONMI, potenziato nel 2002, rappresenta un importante strumento per concorrere a realizzare gli obiettivi istituzionali di **Tecnoborsa** e dimostrare la forte vocazione a rimarcare il ruolo di soggetto autorevole e *super partes*.

In particolare, l'Osservatorio si pone l'obiettivo di far crescere la cultura di mercato ed il mercato stesso rilevando, analizzando, sintetizzando e diffondendo le informazioni riguardanti il settore, garantendone la trasparenza e la fruibilità, svolgendo una funzione di conoscenza ed ascolto e progettando nuovi servizi.

La pubblicazione dei **"QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di Tecnoborsa"**, di cui il presente volume rappresenta la prima uscita e che continuerà nel tempo con due appuntamenti annuali, è espressione concreta di questa forte e chiara volontà.

L'intenzione è quella di offrire un importante contributo in termini di maggiore chiarezza delle regole, diffusione e qualità delle informazioni di mercato, evidenziazione delle criticità e degli ostacoli, suggerimenti e proposte concrete, dando voce ai soggetti più autorevoli che operano sul mercato, nonché agli esperti più accreditati, rivolgendosi ad un pubblico più ampio possibile, a partire dalle istituzioni e dagli operatori, fino ad arrivare ai privati cittadini. •



L'Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare - ONMI, potenziato nel 2002, rappresenta un importante strumento per concorrere a realizzare gli obiettivi istituzionali di Tecnoborsa e dimostrare la forte vocazione ad accreditarsi come soggetto autorevole e *super partes*

I - LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

a cura di Giampiero Bambagioni, Vice Presidente Tecnoborsa
Coordinatore ONMI - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare

Un quadro articolato ed ampio sul tema delle esecuzioni immobiliari con riflessioni sulla rilevanza economica e le criticità del comparto, un sintetico quadro normativo, un Vademecum per partecipare alle aste ed un contributo dell'ABI



*Teatro greco
di Epidauro
(circa 340 a.C.)*

1. Introduzione

Le esecuzioni immobiliari ed in particolare le aste giudiziarie, per la rilevanza economica e le implicazioni giuridiche, legali e sociali che le caratterizzano, costituiscono, a nostro avviso, un tema centrale per il sistema economico-finanziario del Paese.

Generalmente in un procedimento, oltre alla parte debitrice eseguita per insolvenza o per fallimento, sono coinvolti:

- istituti bancari, creditori in genere ovvero imprese fornitrici di beni o servizi;
- istituti mutuanti, che sovente finanziano l'aggiudicatario del bene all'asta con nuovi mutui;
- Tribunali, con le rispettive Cancellerie esecuzioni immobiliari o fallimentari;
- soggetti professionali (periti e consulenti tecnici, commercialisti, avvocati, curatori, etc.) coinvolti, a seconda dei casi, dalle varie procedure: Causa Civile, Concordato Preventivo, Divisione Giudiziale; Esecuzione Immobiliare, Espropriazione, Fallimento, Procedura Esattoriale;
- notai: vedasi al riguardo la normativa in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai, di cui alla legge 3 agosto 1998 n. 302;
- potenziali acquirenti dei beni eseguiti ed aggiudicatari dell'asta, cittadini ed imprese italiane nonché di altri paesi dell'Unione Europea, altri soggetti a livello internazionale legittimati all'acquisto di beni in Italia in funzione di specifiche normative o trattati;



- mezzi di comunicazione (dai quotidiani a Internet) nei quali, di volta in volta, viene data pubblicità dell'asta mediante la pubblicazione di specifici avvisi.

Una stima, al dicembre 2001, quantifica l'ammontare delle sofferenze interessate da procedure esecutive tradizionali di recupero crediti in circa € 36.300.000,00 (*le sofferenze lorde del sistema bancario italiano, al novembre 2002 – da fonte ABI su dati Banca d'Italia – erano di circa 46,629 milioni di euro*).

Si evidenzia che una procedura esecutiva individuale di tipo immobiliare ha un iter medio di cinque/sette anni, decorrente dalla fase di avvio della procedura presso il tribunale a quella del decreto di definitiva assegnazione del bene, in base a variabili legate al ribasso del prezzo per mancanza di offerte, ovvero in assenza – nel caso di aste con incanto che consentono, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria – di rilanci da parte di terzi mediante l'aumento del prezzo di 1/6. Per quanto ci concerne, si individuano almeno quattro fattori di criticità che caratterizzano le procedure esecutive immobiliari:

- a) **la difficoltà di reperire informazioni sul bene**, in quanto spesso le informazioni reperibili nei fascicoli consultabili presso le Cancellerie sono carenti e decodificabili solo da addetti ai lavori; sovente non è possibile visionare il bene oggetto d'asta ovvero, se il Tribunale ha designato un custode, è necessario chiederne i dati in Cancelleria, contattarlo per prendere un appuntamento per la visita, effettuare un sopralluogo con un esperto;

- b) **la carenza, da parte del potenziale utente, di una adeguata cultura in tema di esecuzioni immobiliari;** al riguardo, si ritiene che la conoscenza delle dinamiche elementari sia necessaria per favorire una maggiore propensione all'acquisto degli immobili attraverso l'iter delle aste immobiliari e possa costituire un elemento essenziale sia per accentuare la dinamicità delle vendite di beni esecutati sia per la contrazione dei tempi; pertanto, è stato predisposto, a cura di chi scrive, il *Vademecum* che segue (cfr. pag. 19);
- c) **l'assenza di un portale istituzionale in grado di costituire un sicuro e qualificato punto di riferimento** per tutti i soggetti coinvolti e/o potenzialmente interessati, ovvero: un database che realizzi un archivio/vetrina funzionale alla pubblicità (legalmente intesa) degli esperimenti d'asta; un mezzo di aggiornamento ed informazione dei soggetti interessati; uno strumento di agevole consultazione da parte dei potenziali acquirenti;
- d) **la difficoltà di finanziare in tempi rapidi**, mediante l'accensione di mutui, l'acquisto di beni all'asta; in questo senso, la recente convenzione stipulata dall'ABI con alcuni Tribunali, in quanto volta a favorire la concessione da parte di una banca del necessario finanziamento prima dell'asta, fatta salva l'erogazione solo nel caso di assegnazione definitiva del bene, costituisce un incentivo significativo.

L'obiettivo condiviso della piena integrazione nell'Unione Europea dovrebbe comportare per il sistema, oltre alla focalizzazione delle criticità, la capacità di innovare per competere con gli altri Paesi più dinamici. A tal fine si ritiene che al-



Ludwig Mies van der Rohe, Seagram Building in Park Avenue, New York (1958)

cuni opportuni correttivi legislativi volti a consentire procedure più snelle e tempi più rapidi, in combinazione con le vigenti norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai, potranno costituire un fattore di accresciuta competitività ed efficienza.

2. Le Esecuzioni Immobiliari: quadro generale

Contributo dello Studio Legale Coaccioli

2.1. Cenni sui procedimenti civili

Il diritto processuale civile è quell'insieme di norme che disciplina le varie figure di procedimento civile, inteso come il compimento di una serie di attività destinate a concludersi con una pronuncia del giudice che statuisca in ordine a rapporti di diritto privato. Il codice di procedura civile disciplina le principali figure di procedimento civile, distinguendole in quattro fondamentali categorie:

- a) procedimento di cognizione, il quale è diretto ad ottenere una statuizione giudiziale che accerti l'esistenza di un diritto preesistente (sentenza dichiarativa), che produca una modificazione nei rapporti giuridici (sentenza costitutiva), che imponga alla

parte soccombente l'adempimento di una determinata obbligazione (sentenza di condanna);

- b) procedimenti esecutivi, i quali sono diretti ad ottenere l'attuazione coattiva di una sentenza di condanna laddove non vi sia adempimento spontaneo, e che si distinguono in procedimenti di espropriazione forzata (ove finalizzati ad ottenere la soddisfazione di un diritto di credito mediante vendita coattiva di beni del debitore) e di esecuzione forzata (ove diretti ad ottenere la consegna di beni mobili o il rilascio di beni immobili; l'adempimento di obblighi di fare o di non fare);
- c) procedimenti speciali, i quali sono diretti a dare una rapida attuazione a

2.2. L'espropriazione forzata

Come si è già evidenziato, i procedimenti di espropriazione forzata sono diretti a dare concreta attuazione a diritti di credito mediante soddisfazione sui beni del debitore, e pertanto mediante la vendita coattiva di beni mobili o immobili di quest'ultimo (espropriazione mobiliare ed immobiliare), oppure mediante assegnazione di crediti vantati dal debitore nei confronti di terzi (espropriazione mobiliare presso terzi).

I procedimenti espropriativi debbono essere preceduti dalla notificazione a mezzo ufficiale giudiziario del titolo esecutivo (in particolare: sentenza munita di formula esecutiva, atto pubblico, assegni e cambiali diretti o protestati) e dell'atto di precetto; quest'ultimo si traduce in una formale intimazione al pagamento,

Il Codice di procedura civile disciplina le principali figure di procedimento civile, distinguendole in quattro fondamentali categorie

determinati diritti e, in quanto tali, presentano delle sostanziali difformità rispetto alle regole del procedimento di cognizione (ad esempio, i procedimenti speciali di convalida di sfratto, di sequestro conservativo e giudiziario e di ricorso per decreto ingiuntivo sono caratterizzati dalla sommarietà della cognizione, finalizzata ad una più rapida attuazione del diritto azionato);

- d) procedimento arbitrale, il quale è diretto ad attuare una forma alternativa di esercizio della funzione giurisdizionale di cognizione, mediante attribuzione della stessa agli arbitri che operano nel rispetto di specifiche regole processuali.

contenente l'espresso avvertimento che decorso inutilmente il termine di dieci giorni dalla notificazione si procederà alla espropriazione forzata.

I procedimenti espropriativi passano attraverso le seguenti fasi:

- a) il pignoramento, atto dell'ufficiale giudiziario che blocca la disponibilità dei beni oggetto di espropriazione, il quale ove abbia ad oggetto beni immobili o mobili registrati deve essere trascritto (rispettivamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso il Pubblico Registro Automobilistico) al fine di renderlo opponibile nei confronti di eventuali terzi che acquistino diritti (ad esempio, la trascrizione dell'atto di pignoramento

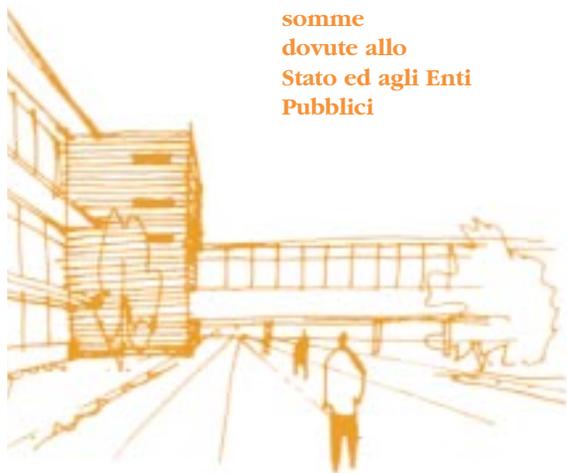
immobiliare rende inefficace, nei confronti del creditore pignorante e di quelli intervenuti, ogni successiva trascrizione per compravendita, donazione, divisione, successione, ecc.);

- b) l'eventuale intervento di altri creditori, che consente l'attuazione della regola fondamentale della *par condicio creditorum* (secondo la quale tutti i creditori hanno un egual diritto di partecipare, pro-quota, alla soddisfazione sui beni del debitore, ferma restando la priorità dei creditori muniti di privilegi, pegni ed ipoteche);
- c) la valutazione dei beni oggetto di espropriazione, demandata ad un Consulente Tecnico di Ufficio designato dal giudice;
- d) la vendita dei beni, che trasforma i beni pignorati in denaro liquido (oppure l'assegnazione degli stessi al creditore pignorante);
- e) la distribuzione del ricavato della vendita, con la quale si ripartisce quanto realizzato con la vendita coattiva tra i vari creditori partecipanti al procedimento.

Al debitore esecutato è attribuita la facoltà di proporre, prima della vendita coattiva dei beni pignorati, la cosiddetta istanza di conversione e cioè di chiedere al giudice di essere ammesso a sostituire i beni pignorati con una somma di denaro sufficiente a soddisfare tutti i creditori partecipanti alla procedura, oltre che a pagare tutte le spese di procedura.

Una peculiare procedura di espropriazione forzata è quella cosiddetta "esattoriale", che può essere promossa dai concessionari per la riscossione dei tributi e delle altre somme dovute allo Stato ed agli Enti Pubblici, ovviamente allorché si renda necessaria la riscossione coattiva. Tale procedura, azionabile in virtù del ruo-

Una peculiare procedura di espropriazione forzata è quella cosiddetta "esattoriale", che può essere promossa dai concessionari per la riscossione dei tributi e delle altre somme dovute allo Stato ed agli Enti Pubblici

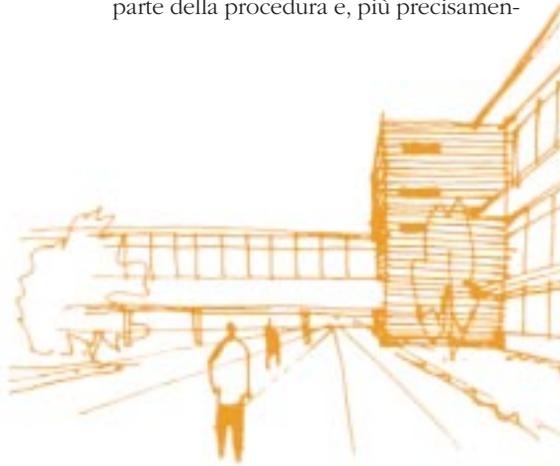


lo (che costituisce titolo esecutivo) e previa notifica della cartella di pagamento, è caratterizzata da una maggiore speditezza che emerge soprattutto al momento della vendita, potendo il concessionario espletarla direttamente senza preventiva autorizzazione dal giudice e addirittura, limitatamente ai beni mobili, a trattativa privata all'esito di due aste deserte.

Il concessionario, inoltre, può surrogarsi al creditore procedente in una espropriazione ordinaria, che si "converte" di talché in espropriazione esattoriale, fermo restando il diritto di ogni creditore partecipante alla soddisfazione sul ricavato.

2.3. Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai, di cui alla legge 3 agosto 1998 n. 302

La legge 3 agosto 1998 n. 302 ha profondamente modificato le procedure di espropriazione forzata aventi ad oggetto beni immobili e mobili registrati, attribuendo al giudice la facoltà di affidare ad un notaio (scelto tra quelli resisi disponibili come da comunicazione dei distretti notarili locali) la gestione di gran parte della procedura e, più precisamen-



te, il compimento di ogni attività inerente la valutazione dei beni pignorati, la vendita dei medesimi (con le conseguenti formalità pubblicitarie presso i pubblici registri) e la predisposizione del progetto di distribuzione tra i creditori delle somme ricavate dalla vendita.

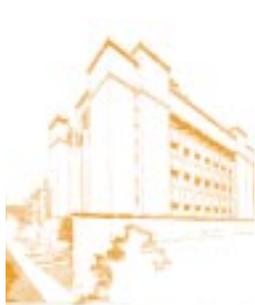
Nell'ambito di tale delega di funzioni, pertanto, il ruolo del giudice si riduce:

a) al compimento delle attività preliminari dirette a verificare eventuali vizi procedurali (in particolare: mancato rispetto, da parte del creditore procedente, dei termini processuali in sede di instaurazione della procedura

espropriativa; incompleto e/o tardivo deposito, da parte del creditore procedente, della certificazione ipocatastale ventennale), con conseguente (eventuale) declaratoria di inefficacia del pignoramento e di estinzione della procedura;

- b) alla designazione del notaio ed alla gestione – nel corso di tale fase – delle eventuali opposizioni all'esecuzione ed agli atti esecutivi proposti dal debitore esecutato o da terzi che vantino diritti sui beni pignorati;
- c) alla sospensione dell'incarico al notaio sia nell'ipotesi di sospensione della procedura pronunciata nell'ambito di uno dei giudizi di opposizione di cui sopra, sia nell'ipotesi in cui il debitore esecutato proponga istanza di conversione;
- d) alla convocazione dei creditori, all'esito della comunicazione agli stessi del progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita (predisposto dal notaio), al fine di procedere alla assegnazione di dette somme previa composizione di eventuali controversie sulla correttezza dei criteri di ripartizione.

Oltre a ciò, la legge in esame ha modificato le regole relative alla certificazione ipocatastale ventennale che il creditore procedente, nell'ambito delle espropriazioni immobiliari, è tenuto a depositare. Dette modifiche attengono sia ai termini per il deposito (divenuti perentori, pena l'estinzione della procedura), sia al contenuto della certificazione (che deve necessariamente contenere il certificato di destinazione urbanistica nonché l'estratto catastale e delle mappe censuarie) la quale può essere sostituita da una certificazione notarile.



*Frank Lloyd Wright,
uffici Larkin,
Buffalo
(1904)*

2.4. La determinazione dei compensi spettanti ai notai per le operazioni di vendita con incanto, di cui alla legge 3 agosto 1998 n. 302

L'art. 179 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, introdotto dall'art. 7 della legge 3 agosto 1998 n. 302, demanda ad un decreto del Ministero di Grazia e Giustizia la fissazione, di triennio in triennio, dei compensi dovuti ai notai per le operazioni loro delegate dal giudice in sede di espropriazione forzata su beni immobili.

La concreta misura del compenso, che grava sull'aggiudicatario dei beni, è stabilita dal giudice.

2.5. La soppressione del F.A.L. e la pubblicità delle espropriazioni immobiliari - la Cancelleria

L'art. 31 della legge 24.11.2000 n. 340 ha soppresso il Foglio Annunci Legali della Provincia, sul quale dovevano essere pubblicati per estratto i dati relativi alla instaurazione delle espropriazioni immobiliari ed alle conseguenti vendite all'incanto.

La pubblicità delle espropriazioni immobiliari continua ad essere garantita dal-

l'affissione di un avviso all'Albo del Tribunale, nonché dalle altre forme di pubblicità preesistenti (affissioni murarie, inserzioni su quotidiani e periodici ad alta diffusione, altre forme di pubblicità commerciale quali avvisi in siti Internet).

Ogni soggetto interessato a partecipare al pubblico incanto, inoltre, può recarsi presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale (ovvero presso lo studio del notaio, in caso di delega a quest'ultimo delle operazioni di vendita), al fine di acquisire maggiori informazioni.

2.6. La vendita dei beni nell'ambito del fallimento e del concordato preventivo

La dichiarazione di fallimento determina l'acquisizione alla procedura di tutte le componenti attive del patrimonio dell'imprenditore commerciale fallito. Ciò al fine di liquidarle per poi soddisfare con il ricavato le spese di procedura e i crediti vantati da terzi ed ammessi al passivo fallimentare.

La procedura fallimentare è diretta dal giudice delegato dal Tribunale che ha dichiarato il fallimento, il quale sovrintende all'operato del curatore fallimentare

acquisendo nei casi previsti dalla legge i pareri del comitato dei creditori (organo di rappresentanza dei creditori ammessi al passivo fallimentare).

La vendita dei beni mobili ed immobili in sede fallimentare è disciplinata dalle norme sulla espropriazione forzata del codice di procedura civile, ma ciò con alcune eccezioni. In particolare:

- a) la vendita dei beni mobili e dei frutti naturali dei beni immobili può essere effettuata tanto all'incanto che ad offerte private, in base a quanto deciso dal giudice delegato (sentiti il curatore ed il comitato dei creditori) che, ove lo ritenga necessario, può anche disporre la vendita in massa dei beni mobili;
- b) la vendita dei beni immobili può avvenire senza incanto soltanto allorché il giudice (su proposta del curatore e sentito il comitato dei creditori) la ritenga più vantaggiosa ed a condizione che vi sia l'assenso dei creditori ammessi al passivo fallimentare con diritto di prelazione.

La vendita dei beni avviene con modalità decisamente diverse e più snelle nell'ambito della procedura concorsuale di concordato preventivo mediante cessione dei beni. La sentenza di omologazione del concordato contiene la nomina di uno o più liquidatori i quali, sotto il controllo del comitato dei creditori e sotto la direzione del giudice delegato alla procedura, provvedono alla alienazione dei beni offerti in cessione dal debitore con le modalità di volta in volta ritenute più opportune, con l'unico limite della osservanza delle eventuali modalità di liquidazione indicate nella predetta sentenza.

Antonio Coaccioli
Marco Catagna

3. Le Aste Giudiziarie: Vademecum

3.1. Condizioni di vendita

Le procedure di gara per aggiudicarsi un immobile all'asta seguono linee generali comuni ma, in base ai Tribunali di competenza, possono esservi delle variazioni procedurali. È opportuno pertanto acquisire specifiche informazioni sul lotto oggetto dell'incanto presso la Cancelleria del Tribunale.

Pertanto, preliminarmente, è necessario accertarsi se l'immobile viene venduto in conseguenza di una procedura fallimentare o di una esecuzione immobiliare. Nel primo caso l'interessato deve rivolgersi alla Cancelleria fallimentare indicando il nome della ditta fallita o il numero del fallimento; nel secondo caso alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicando il nome dell'esecutato o il numero del registro esecuzioni.

Salvo diverse disposizioni, l'immobile si acquista nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come meglio specificato nella perizia.

Il prezzo di aggiudicazione deve intendersi al netto dell'imposta di registro (oppure dell'IVA) e delle altre imposte ipotecarie e catastali previste.

3.2. Il bando d'asta e la perizia del C.T.U. con le informazioni tecnico-economiche relative al bene

Presso la Cancelleria competente si potrà visionare:

- a) l'ordinanza di vendita con tutti gli elementi utili per conoscere quando, dove e come si svolgerà l'asta, a chi devono essere intestati gli assegni (non trasferibili) ed il relativo importo, il termine per il versamento del

deposito cauzionale in Cancelleria costituito, generalmente, dal 10% del prezzo base come anticipo sull'eventuale aggiudicazione più un 15% per spese di registro, ipotecarie e catastali (o il 20% se la vendita è soggetta ad IVA) unitamente alla domanda di partecipazione all'asta;

- b) la perizia tecnico-estimativa effettuata dal perito nominato dal giudice dalla quale si potrà conoscere, tra l'altro, quale è lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, se vengono venduti tutti i diritti di proprietà oppure solo una quota, se vi sono sanatorie o condoni, se l'immobile è libero e vacuo da persone e cose oppure se su di esso gravano diritti di terzi quali: contratto di locazione, usufrutto, diritto d'abitazione, occupazione abusiva, etc.

In caso di dubbi o perplessità è opportuno chiedere chiarimenti rivolgendosi al medesimo perito, al curatore oppure a consulenti specializzati.

3.3. Modalità di partecipazione all'asta

La partecipazione all'asta è subordinata al versamento cauzionale della somma prevista nel bando d'asta:

- a) se si intende intestare l'immobile a più persone si devono indicare nella domanda i dati anagrafici di tutti i partecipanti, i quali dovranno presentarsi personalmente all'asta; l'aggiudicazione comporta la cointesta-

zione del bene in quota indivisa;

- b) nel caso di persone giuridiche i poteri di rappresentanza legale dovranno risultare dal certificato del Registro Imprese, ovvero – per le società di capitale – da specifico verbale di consiglio d'amministrazione che attesti i pieni poteri in capo alla persona delegata;

- c) è consentito delegare un avvocato il quale interviene per persona/e da nominare, nel qual caso dovrà essere il medesimo avvocato ad effettuare il previsto versamento cauzionale; entro tre giorni dall'aggiudicazione deve comunicare in Cancelleria il nominativo della

persona o delle persone rappresentate, sulla base di procura speciale, al/ai quale/i sarà intestato l'immobile;

- d) analogamente, per impedimento dell'offerente dopo il deposito della domanda di partecipazione in Cancelleria esecuzioni, il medesimo potrà designare un terzo a rappresentarlo mediante procura speciale notarile.



3.4. Asta con incanto

È caratterizzata dal rilancio dell'offerta a voce, aumentando l'ultima offerta pervenuta di un importo non inferiore al minimo stabilito nel bando d'asta.

L'aggiudicatario provvisorio diverrà aggiudicatario definitivo decorsi 10 giorni dalla data dell'asta salvo che non vi siano stati aumenti del sesto.

3.5. Offerta di aumento del prezzo di 1/6 ex art. 584 del C.C.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione chiunque, ad eccezione del debitore, potrà presentare una nuova offerta pari o superiore ad 1/6 del prezzo raggiunto nella precedente gara. Conseguentemente sarà fissata una nuova asta nella quale il prezzo base corrisponderà al prezzo di aggiudicazione aumentato di 1/6.

3.6. Asta senza incanto

L'asta senza incanto è caratterizzata da una presentazione in busta sigillata di una offerta irrevocabile (per un tempo variabile secondo quanto stabilito nel bando d'asta), con importo pari ovvero in aumento sul prezzo base. L'apertura delle buste avviene pubblicamente a data prefissata. Con la formulazione dell'offerta più alta ci si aggiudica definitivamente il lotto; nel caso (raro) di pluralità di offerte coincidenti per il medesimo importo il Giudice Delegato provvederà ad indire una nuova asta sulla base dell'offerta più alta. Questa procedura esclude la possibilità di rilancio di 1/6.

3.7. Asta deserta

Si tratta di una eventualità frequente che si verifica quando nessuno si presenta oppure non perviene un'offerta valida. Nel qual caso il giudice fissa una nuova data per l'asta riducendo il prezzo base fino ad 1/5.

3.8. Saldo del prezzo

L'ordinanza di vendita dispone, in conseguenza di aggiudicazione definitiva, il termine entro il quale dovrà essere versato il residuo prezzo, di solito 60 giorni dall'aggiudicazione, calcolati dal

giorno successivo a quello in cui è avvenuta l'asta.

3.9. Trasferimento della proprietà

A seguito dell'avvenuto saldo del prezzo il giudice emetterà il decreto di trasferimento del bene e la Cancelleria richiederà la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

Nella fattispecie di immobile libero l'aggiudicatario entrerà automaticamente ed immediatamente nel possesso del bene.

Nell'eventualità di immobile occupato senza titolo ovvero senza regolare contratto di locazione l'aggiudicatario sarà agevolato dal decreto di trasferimento del giudice, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile, dovendosi in ogni caso seguire le norme che regolano il rilascio di immobili in conseguenza di sfratto.

Nel caso di immobile affittato, l'aggiudicatario dovrà rispettare – analogamente a quanto avviene per l'acquisto di immobili non soggetti a procedure giudiziarie – le norme che regolano il contratto di locazione in relazione al canone, alla durata ed alle altre pattuizioni vigenti.

3.10. La turbativa d'asta

La circostanza, che costituisce reato penale, ricorre con una certa frequenza arrecando danni ai creditori e/o ai potenziali acquirenti e/o al medesimo debitore. Per opportuna conoscenza si trascrive l'art. 353 del C.P. "Turbata libertà degli incanti": "Chiunque, con violenza o minaccia, o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisce o turba la gara nei pubblici incanti o nelle licitazioni private per conto di Pubbliche Amministrazioni, ovvero ne allontana gli offerenti, è punito con la reclusione fino

a due anni e con la multa da euro 103 a euro 1.032.

Se il colpevole è persona preposta dalla legge o dall’Autorità agli incanti o alle licitazioni suddette, la reclusione è da uno a cinque anni e la multa da euro 516 a euro 2.065. Le pene stabilite in questo articolo si applicano anche nel caso di licitazioni private per conto di privati, dirette da un pubblico ufficiale o da persona legalmente autorizzata, ma sono ridotte della metà”.

4. Procedure Esecutive Immobiliari: le iniziative del settore bancario⁽¹⁾

Contributo dell’Associazione Bancaria Italiana

4.1. Premessa

Da tempo l’ABI segue con attenzione il tema delle procedure esecutive immobiliari nella logica di porre in luce ogni strumento utile a realizzare quella “ragionevole” durata del processo di esecuzione – secondo il principio contenuto nell’art. 111 della Costituzione e nell’art. 6 della Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell’uomo – la cui attuazione ormai è improcrastinabile, specie se l’attuale situazione italiana viene confrontata con il panorama europeo.

Numerosi sono stati gli interventi promossi dall’Associazione, insieme ad altre organizzazioni parimenti interessate, volti a mutare il panorama normativo e a favorire l’adozione di opportune soluzioni sul piano operativo.

In questo contesto va ricordato in particolare il Convegno del maggio 1993 – organizzato con la collaborazione del Consiglio Superiore della Magistratura, del



Consiglio Nazionale del Notariato e del Consiglio Nazionale Forense⁽²⁾ – dove furono ampiamente presentate le istanze di tutti i soggetti interessati ad un rapido intervento normativo sul sistema delle procedure esecutive e dove emerse la possibilità, sul piano sistematico, di ricorrere alla “delega” ai notai nelle operazioni di vendita nell’espropriazione forzata immobiliare: tale Convegno, per così dire, aprì la strada all’intervento legislativo in seguito realizzato attraverso la novella n. 302 del 1998.

Tra le più recenti occasioni di incontro e di dibattito vanno citati anche i Convegni svolti nel giugno 2002 a Palermo, Roma

⁽¹⁾ Il presente articolo riproduce, in sintesi, il testo di una relazione svolta in occasione del ciclo di Convegni organizzati dall’ABI nel giugno 2002, i cui Atti sono in corso di pubblicazione.

⁽²⁾ Il dibattito in materia è stato implementato nel corso del tempo: vanno in questa sede del pari richiamati il Convegno nazionale 1988 (organizzato insieme all’ACRI e alla Servizi Immobiliari Banche), le Giornate di studio del gennaio 1997 e del febbraio 1999, nonché i Convegni di Monza, Milano e Napoli, interamente svolti nel 2001, cui l’ABI ha attivamente partecipato.



*Kenzo Tange,
impianti per le
Olimpiadi
di Tokio del 1964*

e Bari che hanno coinvolto, rispettivamente, i Tribunali siciliani, laziali e pugliesi. La promozione di tali iniziative ha risposto ad un duplice intento: creare un tavolo comune di discussione ove gli “attori” del processo esecutivo – giudici, notai, avvocati e creditori – potessero confrontarsi e ricercare le soluzioni più idonee all'*impasse* ed ai mancati coordinamenti che spesso si verificano nell'operatività; realizzare la più ampia diffusione presso i vari Tribunali degli strumenti attualmente a disposizione degli operatori per accelerare le esecuzioni immobiliari, vale a dire le prassi adottate in alcune piazze giudiziarie “virtuose” e la delega notarile, per gli ulteriori ed evidenti vantaggi che derivano dal ricorso alla stessa.

In questa prospettiva, l'ABI ha costituito in loco, d'intesa con il Consiglio Nazionale del Notariato e l'Ordine Nazionale Forense, degli “Osservatori” ai quali hanno partecipato rappresentanti dei Distretti notarili e Ordini forensi locali, della Banca d'Italia, dei Tribunali regionali

interessati e del settore finanziario. È stata un'esperienza molto positiva, per il costruttivo scambio dialettico che ne è derivato: l'incontro tra giudici, notai, avvocati e altri soggetti coinvolti nel processo esecutivo immobiliare, per trattare le diverse problematiche che sottendono a tale processo, è una formula operativa che ha fatto emergere valide sinergie collaborative nel senso prima illustrato e che può essere riprodotta anche nell'esperienza dei singoli Tribunali.

4.2. Lo stato delle esecuzioni in Italia

L'ABI ha in corso un'apposita attività di monitoraggio presso le banche – che segue quella già effettuata alla fine del 1998 – sul grado di utilizzo della certificazione notarile e della delega al notaio, nonché sull'incisività di questi strumenti per la riduzione dei tempi delle esecuzioni, anche al fine di far emergere eventuali inefficienze e le possibili soluzioni. Tale monitoraggio è volto ad acquisire specifiche notizie su alcune principali “piazze” italiane ed indicazioni sull'esistenza di prassi realizzate dai Tribunali che incidono fattivamente sulla durata delle esecuzioni.

Sulla base dei primi dati ricavabili da questa attività di rilevazione emerge che la certificazione notarile è, allo stato, utilizzata dalle banche per oltre il 30% delle “pratiche” in sofferenza. Il dato sembra avere indicazioni utili non tanto sotto il profilo quantitativo, quanto perché si ricorre, in un numero significativo di casi, alla certificazione stessa per “pratiche” di valore rilevante, cioè per crediti in sofferenza di importo non marginale. Dalla rilevazione emerge una riduzione nei tempi medi per acquisire la certificazione notarile stessa. In linea con le

aspettative, infatti, i tempi per la fase preliminare alla vendita del bene sembrano contrarsi; in prima approssimazione la riduzione è superiore alla metà rispetto al tempo mediamente impiegato per dotarsi della tradizionale documentazione (la c.d. certificazione ipocatastale).

Quanto poi alla fase della vendita del bene, risulta che oltre il 20% delle “pratiche” interessate da procedure esecutive vede l'intervento del notaio, quale delegato del giudice nella vendita dell'immobile in esecuzione. Anche in questo caso, il valore medio di ciascuna delle “pratiche” per cui è utilizzata la delega al notaio, sia in termini di ammontare del credito in sofferenza, sia con riguardo al valore del bene a garanzia, non è irrilevante. Questa indicazione contribuisce ad incrementare le aspettative sulla capacità della delega al notaio quale strumento di riduzione dei tempi delle esecuzioni.

In sintesi, le indicazioni che emergono dalla rilevazione in corso confermano la capacità della legge n. 302/1998 di contribuire in modo fattivo alla riduzione dei tempi delle esecuzioni. Nel complesso, può esprimersi – in generale e dopo un primo periodo di “rodaggio”, pur sempre necessario – un giudizio iniziale sostanzialmente positivo per lo strumento della “delega” di funzioni al notaio, specie in quei Tribunali ove erano del tutto bloccate da tempo le esecuzioni, particolarmente a causa di organici insufficienti. La delega di funzioni a volte è applicata in modo ampio, con evidenti impatti positivi sulla contrazione dei tempi di durata di alcune fasi della procedura, particolarmente quella intercorrente fra la “delega” al notaio e la messa in asta del bene esecutato, nonché quella relativa alle successive aste dello stesso bene. Nel quotidiana-

no applicarsi della normativa in oggetto si registrano, a volte, “sfasamenti” nelle relazioni correnti tra il giudice, la sua Cancelleria ed il notaio delegato (tardiva nomina del notaio, difficoltà nel reperimento e nella consegna del fascicolo della procedura), che andrebbero eliminati in radice perché incidono sulla valutazione complessiva dello “strumento” in esame. A questi giudizi positivi fanno però da contraltare altre situazioni rilevate sul territorio nazionale: vi sono, infatti, sedi di Tribunale in cui i benefici recati dalla legge n. 302/1998 non si sono registrati in modo così rilevante. Emerge quindi il sintomo di una situazione che, considerata a livello più generale, fa ritenere come la novella del 1998 incontri difficoltà a trovare una sua capillare applicazione.

4.3. L'impatto della durata delle procedure di recupero sul sistema bancario

L'ampia durata delle esecuzioni, specie quelle immobiliari, contraddistingue il sistema giudiziario italiano. Essa ha un impatto negativo, sempre crescente, sull'attività bancaria, per i conseguenti costi del recupero del credito (sia finanziari sia amministrativi), che costituiscono un gravissimo svantaggio competitivo per il settore bancario italiano rispetto alle banche operanti negli altri principali Paesi UE. La lunghezza delle esecuzioni incide inoltre sul mercato immobiliare – “ingessato” dal lungo periodo di tempo in cui rimangono in vendita gli immobili oggetto di esecuzione – e, più in generale, sull'economia del Paese.

Due recenti indagini, rispettivamente dell'ABI – nel 2000 – e della Banca d'Italia – nel 2001 – forniscono elementi informativi sulla performance delle procedure di recupero dei crediti bancari. Ai fini del-

Due recenti indagini, rispettivamente dell'ABI – nel 2000 – e della Banca d'Italia – nel 2001 – forniscono elementi informativi sulla performance delle procedure di recupero dei crediti bancari

tori di cui tenere conto. I tempi medi di recupero presentano significative differenze tra le diverse tipologie di procedura; i tempi medi più bassi si riscontrano per le procedure stragiudiziali (2,1 anni) e per le procedure esecutive individuali mobiliari (2,8 anni). Per le procedure esecutive individuali di tipo immobiliare, i tempi medi di recupero si alzano significativamente, oscillando tra i 5,8 anni per il Nord Ovest e i 7,1 anni per il Sud e le Isole. I tempi medi di recupero risultano ancora più elevati per le procedure fallimentari: oltre i 6 anni



l'indagine, sono state definite come procedure di recupero l'insieme degli atti, giudiziali o stragiudiziali, intervenuti dal momento in cui si è manifestata l'insolvenza del cliente al momento del recupero, anche parziale (o nullo), del credito. Il dato principale dal quale partire è costituito da circa 926.000 milioni di euro di impieghi che il sistema bancario italiano registrava al dicembre 2001. Di questi, circa 45.356 erano rappresentati da sofferenze, le quali, a loro volta, erano interessate da procedure esecutive tradizionali di recupero del credito per un ammontare pari a circa 36.300 milioni di euro. Rivolgendo l'attenzione all'efficienza delle procedure di recupero, vi sono più indica-

per il Nord e non oltre i 7 anni per il Centro e il Sud e Isole; per le restanti procedure concorsuali i tempi medi di recupero sono anch'essi molto lunghi, si attestano su una media nazionale di 6,2 anni. In relazione alla situazione appena descritta si prefigurano due tipi di penalizzazione per le banche: i costi della gestione amministrativa delle procedure di recupero e i costi di natura finanziaria conseguenti ai ritardi temporali nel recupero dei crediti. Per quanto riguarda i costi amministrativi, gli oneri sostenuti annualmente per l'esercizio dell'attività di recupero dei crediti incidono per circa il 2,3% sui costi operativi complessivamente sostenuti dal sistema.

La delega ai notai introdotta dalla legge n. 302/1998 dovrebbe riverberare i propri effetti positivi su questa componente di spesa: infatti, a "regime", si stima sia un utilizzo della delega ai notai per volumi corrispondenti a circa la metà dei crediti per cui è stata avviata una procedura esecutiva, sia una notevole contrazione dei tempi di recupero, pari al 50%. Il beneficio complessivo atteso è quindi stimabile in una riduzione del 25% dei costi finora sostenuti.

Per effetto dei ritardi amministrativi, i maggiori oneri sostenuti dal settore bancario italiano rispetto alle banche degli altri principali Paesi UE sono stimabili pari all'1,46% dei costi operativi. Di conseguenza, nel 2001, ne risulta uno svantaggio competitivo in termini di maggiori oneri amministrativi quantificabile in circa 560 milioni di euro. Le voci in cui si articola il costo del recupero sono costituite dalle spese di consulenza (circa il 50%), dal costo dei dipendenti addetti (circa il 35%) e da altri costi amministrativi (15%).

La seconda penalizzazione per le banche italiane è rappresentata dalla perdita finanziaria dovuta ai ritardi nelle procedure. Tale costo è ancora più apprezzabile se confrontato con l'esperienza dei principali Paesi europei. In Italia, il tempo medio di chiusura delle procedure di recupero crediti è di poco inferiore ai 6 anni per le procedure esecutive immobiliari e di poco inferiore ai 7 anni per le altre procedure giudiziali. Questi dati si confrontano con un tempo medio di un anno nei principali Paesi europei. In particolare, in Gran Bretagna, in Belgio ed in Lussemburgo una esecuzione dura circa un anno; in Germania da 4 a 6 mesi; in Grecia da 6 a 15



Piazza di Spagna, Roma

mesi; in Spagna circa 2 anni. Da ciò emerge che le banche italiane, a parità di altre condizioni, perdono 5/6 anni di rendimento sui crediti recuperati attraverso procedure giudiziali, poiché gli interessi di mora maturati su tali crediti non vengono generalmente incassati. Anche in questo caso, una stima dell'onere derivante da questo ritardo deve tenere in debito conto gli effetti relativi alla legge n. 302/1998, una volta che la delega al notaio, eliminati i problemi, sarà utilizzata a regime.

La lunghezza dei tempi di chiusura delle procedure rispetto alla media europea ha pertanto determinato nel 2001 un maggior costo finanziario per il recupero dei crediti di circa 83 milioni di euro rispetto alle procedure esecutive immobiliari e di circa 89 milioni di euro per le altre procedure giudiziali, per un valore complessivo pari a circa 172 milioni di euro. Complessivamente, lo svantaggio competitivo subito dalle banche italiane è di 733 milioni di euro, pari alla somma della maggiore perdita finanziaria di 172 milioni di euro e dei maggiori costi operativi per 560 milioni di euro.

4.4. Gli strumenti di accelerazione delle procedure esecutive

I noti strumenti a disposizione degli operatori giudiziari – costituiti appunto dal ricorso alla delega al notaio nelle operazioni di vendita ai sensi della legge 302 del 1998 e dalle prassi operative adottate da vari Tribunali del nord – hanno dato risultati validi in termini di celerità e di numero di immobili venduti.

L'emanazione della legge n. 302/1998 è stata accolta con favore dal settore bancario, in quanto strumento che persegue, in primo luogo, una ridefinizione delle aree di competenza proprie della funzione giurisdizionale. Tale legge, infatti, attribuendo ai notai delle competenze ritenute suscettibili di formare oggetto di delega, consente un ridimensionamento degli oneri connessi alla lentezza delle procedure, che risulta significativo in alcune zone del territorio nazionale, lasciando comunque al giudice la validazione definitiva dell'attività delegata. Questo intervento normativo anticipa l'auspicata ridefinizione globale delle aree di intervento proprie della funzione giurisdizionale nelle procedure esecutive e, più in generale, nel sistema giudiziario che – attraverso un più ampio ricorso agli ausiliari della giustizia, che consenta agli stessi di mettere pienamente a frutto l'esperienza acquisita sul campo – persegua una concreta riduzione dei tempi di durata del processo.

In tale ottica vanno anche rammentate le iniziative in corso per la realizzazione, con la collaborazione dei Tribunali e dei Collegi notarili, di servizi informativi on-line sugli immobili oggetto di vendita coattiva. Tali iniziative consentono ai soggetti interessati un facile ac-

cesso ad ogni notizia utile relativa all'immobile in esecuzione, ampliando quindi il numero dei potenziali acquirenti e favorendo l'avvicinamento dei prezzi di assegnazione a quelli di mercato.

Le potenzialità insite negli strumenti informatici sono in grado di produrre un'accelerazione del processo esecutivo sia mediante l'automazione di alcune fasi del procedimento, sia attraverso la più ampia diffusione, con i portali Internet, dei dati relativi agli immobili oggetto di esecuzione. In particolare, l'informatizzazione delle fasi delle procedure consente l'ottimizzazione dell'organizzazione giudiziaria, a tutto vantaggio della riduzione dei tempi delle esecuzioni, come già dimostrato dalla procedura APE (Automazione Procedure Esecutive) realizzata dal Tribunale di Bologna, con l'ausilio del settore bancario, e dall'esperienza del Tribunale di Monza.

4.5. I finanziamenti agli aggiudicatari di aste immobiliari

La tematica del finanziamento bancario a favore degli aggiudicatari per l'acquisto di immobili oggetto di esecuzione è aspetto di particolare importanza, dato che un ostacolo alla partecipazione alle aste è spesso costituito proprio dalla mancanza di "liquidità" sufficiente ad ottenere l'aggiudicazione del bene.

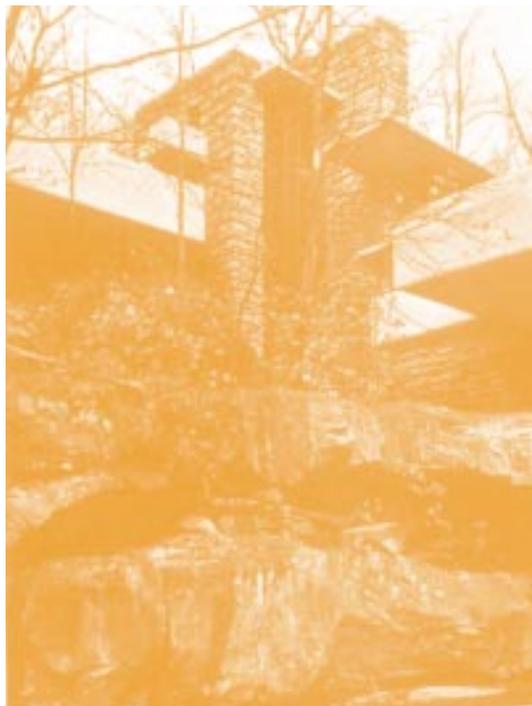
Al fine di agevolare l'acquisto di immobili all'asta, l'ABI ha definito con vari Tribunali (Monza, Novara, Roma, Alba, Brindisi, Lecce, Bari, Ivrea e Biella) delle procedure per l'erogazione dei mutui in parola articolate secondo un iter molto semplice. In sintesi: sui quotidiani nazionali e locali sarà segnalata, accan-

to agli avvisi d'asta, la possibilità, per i partecipanti alle aste, di richiedere mutui ipotecari fino al 70-80% del valore dell'immobile, con annesso elenco delle banche aderenti all'iniziativa. Il cittadino interessato potrà così recarsi nello sportello della banca prescelta, che avvierà una rapida istruttoria a conclusione della quale, se il soggetto è meritevole di affidamento, si procederà alla stipula di un preliminare di mutuo, sottoposto alla condizione sospensiva dell'aggiudicazione.

I requisiti per ottenere questo prestito sono gli stessi che devono ricorrere in via ordinaria per un normale contratto di mutuo, tenuto conto del tipo di utenza. Il tasso di interesse e le altre condizioni economiche sono stabiliti – nel pieno rispetto delle regole di libera concorrenza tra imprese bancarie – da ciascuna banca aderente all'iniziativa e comunicati al Tribunale interessato.

Se, a seguito dell'espletamento dell'asta, il mutuatario si aggiudicherà il bene, al preliminare di mutuo seguirà un contratto di mutuo definitivo con concessione della garanzia ipotecaria di primo grado e successiva erogazione della somma, che verrà versata direttamente agli organi della procedura esecutiva. Il denaro sarà effettivamente erogato solo se l'interessato, all'esito della vendita, si aggiudicherà l'immobile. In caso contrario, il contratto preliminare non avrà effetto e si risolverà automaticamente.

La condivisione di tali procedure è volta a dare “nuova linfa vitale” ad un mercato che sino ad ora era difficilmente accessibile al “grande pubblico”, restando conosciuto solo ad un ristretto numero di soggetti, e che ogni anno fa registrare in Italia circa settemila immobili messi all'asta.



Si tratta di modelli operativi da esportare a livello nazionale, giacché è evidente come la contrazione dei tempi delle procedure esecutive rimanga un'araba fenice se l'immobile in esecuzione non ha le più ampie possibilità di mercato, allargando la cerchia dei potenziali acquirenti. In tal modo, qualsiasi cittadino sarà messo in grado di acquistare un immobile attraverso il descritto percorso di partecipazione all'asta ed il debitore potrà trovare maggiore ristoro nella valorizzazione della garanzia.

Le iniziative indicate sono solo il primo passo in materia: visto il favore che si è registrato sul tema, sono in cantiere analoghi “accordi” da definire con numerosi Tribunali italiani.



*Frank Lloyd Wright,
casa Kaufmann
(casa sulla cascata)
a Bear Run,
Pennsylvania
(1936)*

4.6. Le aspettative in materia

Oltre all'opportunità dell'adozione di prassi innovative sulla falsariga di quelle già in essere in alcuni Tribunali, la disciplina delle procedure esecutive necessita peraltro di ulteriori correttivi legislativi che, nel mantenere fermo il diritto di difesa del debitore, consentano un più agevole recupero del credito.

Un primo intervento dovrebbe riguardare l'eliminazione degli ostacoli di natura procedurale, attraverso la concentrazione degli adempimenti, quali ad esempio la nomina di un esperto nella prima udienza di comparizione delle parti, al fine di consentire al giudice di avvalersi per tempo dell'attività di tale ausiliario di giustizia e l'ampliamento dei termini per il deposito della docu-

mentazione ipocatastale; inoltre, altri correttivi dovrebbero muoversi nella direzione di introdurre opportuni accorgimenti per la velocizzazione del processo esecutivo, quali il ricorso alla delega al notaio anche per la vendita senza incanto, integrando l'attuale disciplina che ne prevede il ricorso solo per le operazioni di vendita con incanto, l'attribuzione allo stesso del potere di emettere il decreto di trasferimento dell'immobile e di distribuire la somma tra i creditori, salvo l'intervento del giudice in caso di contestazioni. Potrebbe inoltre valutarsi l'opportunità di sostituire il debitore esecutato nella custodia dell'immobile qualora questi non collabori – proprio in qualità di custode – nella procedura esecutiva.

Per una integrale applicazione di tali principi è stato richiesto da più parti un intervento normativo⁽³⁾. Nell'attesa di un auspicato intervento del legislatore, è necessario comunque che tutti i soggetti interessati alla riduzione dei tempi delle procedure esecutive intensifichino gli sforzi perché sia conseguita quella "ragionevole" durata del processo – di cui si è detto in apertura – utilizzando al meglio gli strumenti offerti dalla legge n. 302/1998 e contribuendo alla più diffusa applicazione delle fattive indicazioni che emergono da prassi giudiziarie "virtuose". •

Luigi Capaldo

Responsabile Settore Affari Legali ABI

Riccardo Brogi

Ufficio Valutazioni Economiche ABI

⁽³⁾ A tal proposito, si segnala il disegno di legge n. 2229, al momento al vaglio degli organi parlamentari, che recepisce alcuni dei principi indicati in materia.

Appendice

RIFERIMENTI NORMATIVI

1. NORME IN TEMA DI ESPROPRIAZIONE FORZATA E DI ATTI AFFIDABILI AI NOTAI, DI CUI ALLA LEGGE 3 AGOSTO 1998 N. 302

Art. 1. Documenti da allegare all'istanza di vendita (corredato di nota)

1. Il secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile è sostituito dai seguenti: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La documentazione di cui al secondo comma può essere allegata anche a cura di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo. Qualora non sia depositata nei termini prescritti la

documentazione di cui al secondo comma, ovvero il certificato notarile sostitutivo della stessa, il giudice dell'esecuzione pronuncia ad istanza del debitore o di ogni altra parte interessata o anche d'ufficio l'ordinanza di estinzione della procedura esecutiva di cui all'articolo 630, secondo comma, disponendo che sia cancellata la trascrizione del pignoramento. Si applica l'articolo 562, secondo comma".

Art. 2. Modalità dell'incanto

1. L'articolo 581 del codice di procedura civile è sostituito dal seguente: "Art. 581 (Modalità dell'incanto). - L'incanto ha luogo davanti al giudice dell'esecuzione, nella sala delle udienze pubbliche. Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita. Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla".

Art. 3. Delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto di beni immobili

1. Dopo l'articolo 591 del codice di procedura civile è inserito il seguente: "Art. 591-bis (Delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto). - Il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, può, sentiti gli interessati, delegare ad un notaio avente sede nel circondario il compimento delle operazioni di vendita con incanto, di cui agli articoli 576 e seguenti.

Il notaio delegato provvede:

1. alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, terzo comma, anche tramite l'ausilio di un esperto nominato dal giudice;
2. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'articolo 508;
3. sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma;
4. alla fissazione degli ulteriori incanti o sulla istanza di assegnazione, ai sensi degli articoli 587, 590 e 591;

5. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586;
6. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;
7. alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'articolo 596. In caso di delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto, il notaio provvede alla redazione dell'avviso avente il contenuto di cui all'articolo 576, primo comma, alla sua notificazione ai creditori di cui all'articolo 498, non intervenuti, nonché a tutti gli altri adempimenti previsti dagli articoli 576 e seguenti.

Nell'avviso va specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 576 e seguenti, debbono essere compiute in Can-

celleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal notaio delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato.

L'avviso deve inoltre contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata legge n. 47 del 1985; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 17, primo comma, ovvero all'articolo 40, secondo comma, della citata legge n. 47 del 1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 17, quinto comma, ed all'articolo 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985. Il notaio provvede altresì alla redazione del verbale d'incanto, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali l'incanto si svolge, le generalità delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal notaio ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'arti-

colo 579, secondo comma. Se il prezzo non è stato versato nel termine, il notaio ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo. Avvenuto il versamento del prezzo ai sensi degli articoli 585 e 590, terzo comma, il notaio predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo; al decreto deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che conserva validità per un anno dal suo rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo; nel decreto va pure fatta menzione della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Analogamente il notaio provvede alla trasmissione del fascicolo nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori incanti ai sensi dell'articolo 591. Le somme versate dall'aggiudicatario sono depositate presso un istituto di credito indicato dal giudice. I provvedimenti di cui all'articolo 586 restano riservati al giudice dell'esecuzione anche in caso di delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto".

Art. 4. Delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto di beni mobili registrati

1. Dopo l'articolo 534 del codi-

ce di procedura civile è inserito il seguente: “Art. 534-bis (Delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto). - Il pretore, con il provvedimento di cui all’articolo 530, può, sentiti gli interessati, delegare a un notaio avente sede nel circondario il compimento delle operazioni di vendita con incanto di beni mobili iscritti nei pubblici registri. La delega e gli atti conseguenti sono regolati dalle disposizioni di cui all’articolo 591 -bis, in quanto compatibili con le previsioni della presente sezione”.

Art. 5. Ricorso al giudice dell’esecuzione nel corso delle operazioni di vendita con incanto di beni immobili

1. Dopo l’articolo 591-bis del codice di procedura civile è inserito il seguente: “Art. 591-ter (Ricorso al giudice dell’esecuzione). - Quando, nel corso delle operazioni di vendita con incanto, insorgono difficoltà, il notaio delegato può rivolgersi al giudice dell’esecuzione, il quale provvede con decreto. Le parti e gli interessati possono proporre reclamo avverso il predetto decreto nonché avverso gli atti del notaio delegato con ricorso allo stesso giudice, il quale provvede con ordinanza; il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione. Restano ferme le dispo-

ni di cui all’articolo 617”.

Art. 6. Ricorso al giudice dell’esecuzione nel corso delle operazioni di vendita con incanto di beni mobili registrati

1. Dopo l’articolo 534-bis del codice di procedura civile è inserito il seguente: “Art. 534-ter (Ricorso al giudice dell’esecuzione). - Quando, nel corso delle operazioni di vendita con incanto, insorgono difficoltà il notaio delegato può rivolgersi al giudice dell’esecuzione, il quale provvede con decreto. Le parti e gli interessati possono proporre reclamo avverso il predetto decreto ed avverso gli atti del notaio con ricorso allo stesso giudice, il quale provvede con ordinanza; il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione. Restano ferme le disposizioni di cui all’articolo 617”.

Art. 7. Determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni di vendita con incanto di beni immobili delegate dal giudice dell’esecuzione

1. Dopo l’articolo 179 delle disposizioni per l’attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, approvate con regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368, di seguito denominate “disposizioni di attuazione del codice di procedura civile”, è inserito il se-

guente: “Art. 179-bis (Determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell’esecuzione). - Con decreto del Ministro di Grazia e Giustizia, di concerto con il Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, sentito il Consiglio Nazionale del Notariato, è stabilita, ogni triennio, la misura dei compensi dovuti ai notai per le operazioni di vendita con incanto dei beni immobili. Il compenso dovuto al notaio è liquidato dal giudice dell’esecuzione con specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di incanto e le successive, che sono poste a carico dell’aggiudicatario. Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo”.

Art. 8. Determinazione dei compensi per le operazioni di vendita con incanto di beni mobili registrati delegate dal giudice dell’esecuzione

1. Dopo l’articolo 169 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile è inserito il seguente: “Art. 169-bis. (Determinazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell’esecuzione). - Con il decreto di cui all’articolo 179-bis è stabilita la misura dei compensi dovuti ai notai per le operazioni di vendita con incanto dei beni mobili iscritti nei pubblici registri”.

Art. 9. Elenco dei notai che provvedono alle operazioni di vendita con incanto di beni immobili

1. Dopo l'articolo 179-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile è inserito il seguente: "Art. 179-ter (Elenco dei notai che provvedono alle operazioni di vendita con incanto). - Il Consiglio notarile distrettuale comunica ogni anno ai presidenti dei tribunali gli elenchi, distinti per ciascun circondario, dei notai disponibili a provvedere alle operazioni di vendita con incanto dei beni immobili".

Art. 10. Elenco dei notai che provvedono alle operazioni di vendita con incanto di beni mobili registrati

1. Dopo l'articolo 169-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile è inserito il seguente: "Art. 169-ter (Elenco dei notai che provvedono alle operazioni di vendita con incanto). - Nella comunicazione prevista dall'articolo 179-ter sono indicati anche gli elenchi dei notai disponibili a provvedere alle operazioni di vendita con incanto di beni mobili iscritti nei pubblici registri".

Art. 11. Distribuzione degli incarichi

1. Dopo l'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile è inserito il seguente: "Art. 179-
quater (Distribuzione degli in-

carichi). - Il presidente del tribunale vigila affinché, senza danno per l'amministrazione della giustizia, le deleghe siano equamente distribuite tra gli iscritti nell'elenco di cui all'articolo 179-ter. Per l'attuazione di tale vigilanza debbono essere annotate dal cancelliere in apposito registro tutte le deleghe che gli iscritti ricevono e i relativi compensi liquidati. Il registro è pubblico e liberamente consultabile e dello stesso possono essere rilasciate copie o estratti".

Art. 12. Modifica dell'articolo 632 del codice di procedura civile (corredato di note)

1. All'articolo 632 del codice di procedura civile, al comma primo è premesso il seguente: "Con l'ordinanza che pronuncia l'estinzione è disposta sempre la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Con la medesima ordinanza il giudice dell'esecuzione provvede alla liquidazione delle spese sostenute dalle parti, se richiesto, e alla liquidazione dei compensi spettanti all'eventuale delegato ai sensi dell'articolo 591 bis".

Art. 13. Conversione del pignoramento

1. L'articolo 495 del codice di procedura civile è sostituito dal seguente: "Art. 495 (Conversione del pignoramento). - In qualsiasi momento anteriore alla vendita, il debitore può

chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese. Unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale. La somma è depositata dal cancelliere presso un istituto di credito indicato dal giudice. La somma da sostituire al bene pignorato è determinata con ordinanza dal giudice dell'esecuzione, sentite le parti in udienza non oltre trenta giorni dal deposito dell'istanza di conversione.

Qualora le cose pignorate siano costituite da beni immobili, il giudice con la stessa ordinanza può disporre, se ricorrano giustificati motivi, che il debitore versi con rateizzazioni mensili entro il termine massimo di nove mesi la somma determinata a norma del terzo comma, maggiorata degli interessi scalari al tasso convenzionale pattuito ovvero, in difetto, al tasso legale. Qualora il debitore ometta il

versamento dell'importo determinato dal giudice ai sensi del terzo comma, ovvero ometta o ritardi di oltre 15 giorni il versamento anche di una sola delle rate previste nel quarto comma, le somme versate formano parte dei beni pignorati. Il giudice dell'esecuzione, su richiesta del creditore procedente o creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, dispone senza indugio la vendita di questi ultimi. Con l'ordinanza che ammette la sostituzione, il giudice dispone che le cose pignorate siano liberate dal pignoramento e che la somma versata vi sia sottoposta in loro vece. I beni immobili sono liberati dal pignoramento con il versamento dell'intera somma. L'istanza può essere avanzata una sola volta a pena di inammissibilità". La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Art. 13-bis Norma transitoria

1. Per i procedimenti esecutivi nei quali sia già stata presentata istanza di vendita alla data di entrata in vigore della presente legge, il termine per l'allegazione della documentazione prevista dal secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile, come sostituito dall'articolo 1 della presente legge, è di quattro mesi per le procedure esecutive immobiliari nelle quali il ricorso di cui al primo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile è stato depositato entro il 31 dicembre 1995, di sei mesi se il ricorso è stato depositato entro il 31 dicembre 1996, di nove mesi se il ricorso è stato depositato entro il 31 dicembre 1997 e di dodici mesi se il ricorso è stato depositato entro la data di entrata in vigore della presente legge.

2. Il termine per l'allegazione della documentazione di cui all'articolo 13-bis della legge 3 agosto 1998, n. 302, introdotto dal comma 1 del presente articolo, decorre dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

NOTE

Avvertenza: Il testo delle note qui pubblicato è stato redatto ai sensi dell'art. 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n. 1092, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge modificate. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

Nota all'art. 1

Il testo vigente dell'art. 567 del codice di procedura civile, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

"Art. 567 (Istanza di vendita). - Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La documentazione di cui al secondo comma può essere allegata anche a cura di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo. Qualora non sia depositata nei termini prescritti la documentazione di cui al secondo comma, ovvero il certificato notarile sostitutivo della stessa, il giudice dell'esecuzione pronuncia ad istanza del debitore o di ogni altra parte interessata o anche

d'ufficio l'ordinanza di estinzione della procedura esecutiva di cui all'art. 630, secondo comma, disponendo che sia cancellata la trascrizione del pignoramento. Si applica l'art. 562, secondo comma”.

Nota all'art. 12

Il testo vigente dell'art. 632 del codice di procedura civile, come modificato dalla presente legge, è il seguente: “Art. 632 (Effetti dell'estinzione del processo): - Con l'ordinanza che pronuncia l'estinzione è disposta sempre la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Con la medesima ordinanza il giudice dell'esecuzione provvede alla liquidazione delle spese sostenute dalle parti, se richiesto, e alla liquidazione dei compensi spettanti all'eventuale delegato ai sensi dell'art. 591-bis. Se l'estinzione del processo esecutivo si verifica prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, essa rende inefficaci gli atti compiuti, se avviene dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, la somma ricavata è consegnata al debitore. Avvenuta l'estinzione del processo, il custode rende al debitore il conto, che è discusso e chiuso davanti al giudice dell'esecuzione. Si applica la disposizione dell'art. 310 ultimo comma”.

2. DECRETO 25 MAGGIO 1999 N. 313

(pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 213 del 10 settembre 1999)

REGOLAMENTO RECANTE NORME PER LA DETERMINAZIONE DEI COMPENSI SPETTANTI AI NOTAI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA CON INCANTO, IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 3 AGOSTO 1998, N. 302.

Il Ministro di Grazia e Giustizia di concerto con il Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica visti gli articoli 179-bis e 169-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, rispettivamente introdotti dagli articoli 7 ed 8 della legge 3 agosto 1998, n. 302, recante “Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai”, che prevedono che, con decreto del Ministro di Grazia e Giustizia, di concerto con il Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, è stabilita, ogni triennio, la misura dei compensi dovuti ai notai per le operazioni di vendita con incanto dei beni immobili e dei beni mobili iscritti nei pubblici registri; visto l'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400; visto il decreto del Ministro di Grazia e Giustizia 30 dicembre 1980 (pubblicato nel supple-

mento ordinario alla Gazzetta Ufficiale del 10 gennaio 1981, n. 9), recante “Determinazione della tariffa degli onorari, dei diritti, delle indennità e dei compensi spettanti ai notai”; visto il decreto del Ministro di Grazia e Giustizia 11 febbraio 1997, n. 109, recante “Regolamento di modifica al decreto ministeriale 20 giugno 1960, e successive modificazioni, e tariffa dei compensi dovuti agli istituti di vendite giudiziarie”; sentito il Consiglio Nazionale del Notariato; udito il parere del Consiglio di Stato espresso dalla sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza del 10 maggio 1999; considerato che non sembra condivisibile l'osservazione contenuta nel citato parere circa la necessità di stabilire, nel testo del provvedimento, la “validità triennale della determinazione”, in quanto non appare corretto far discendere dalla norma di cui all'articolo 7 della legge n. 302 del 1998, che prevede che la misura dei compensi debba essere stabilita con decreto ogni triennio, un limite di efficacia temporale del presente regolamento; vista la comunicazione al Presidente del Consiglio dei Ministri, a norma dell'articolo 17, comma 3, della citata legge n. 400 del 1988 (nota n. prot. 3551 MC-23/23-3, in data 20 maggio 1999);

adotta il seguente regolamento:

CAPO I

Determinazione dei compensi spettanti ai notai per le operazioni di vendita con incanto di beni immobili

Art. 1

1. Al notaio per gli atti e gli adempimenti inerenti il compimento delle operazioni di vendita con incanto di beni immobili a lui delegate sono dovuti gli onorari ed il rimborso delle spese in base al presente decreto.

Art. 2 (nota)

1. Al notaio competono:

- a) per la redazione dell'avviso di vendita di cui all'articolo 576 del codice di procedura civile l'onorario da L. 200.000 a L. 500.000; detto onorario è dovuto una sola volta e nel caso di vendita in più lotti è dovuto una sola volta per ciascun lotto;
- b) per la redazione di verbali (d'incanto, di gara e di diserzione) e per l'atto di assegnazione, l'onorario di L. 300.000 per ciascuna vendita o per ciascuna assegnazione;
- c) per le attività previste dall'articolo 591-bis, secondo comma, n. 2, del codice di procedura civile, il 50% dell'onorario graduale previsto dalla tariffa notarile per gli atti pubblici, calcolato sul valore del debito assunto;

- d) per le attività previste dall'articolo 591-bis, secondo comma, n. 5, del codice di procedura civile, gli onorari, i compensi e le indennità previsti dalla tariffa notarile;
 - e) per il ricevimento o l'autenticazione di cui all'articolo 591-bis, secondo comma, n. 6, del codice di procedura civile, è dovuto al notaio un onorario fisso di L. 100.000;
 - f) per la predisposizione del decreto di trasferimento, il 50% dell'onorario graduale previsto dalla tariffa notarile per gli atti pubblici;
 - g) per la formazione del progetto di distribuzione, di cui all'articolo 591-bis, secondo comma, n. 7, del codice di procedura civile, dal 25% al 50% dell'onorario graduale previsto dalla tariffa notarile per gli atti pubblici.
2. Per tutte le altre attività delegate al notaio ai sensi dell'articolo 591-bis del codice di procedura civile e non previste dalla presente tariffa spetta al notaio un onorario dallo 0,50% all'1,25% del valore catastale dell'immobile ove esistente, ovvero del valore dello stesso determinato sulla base del decreto di trasferimento ovvero, in assenza di questo, in base al valore determinato dal giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'articolo 51, comma 3, del testo unico delle disposizioni concer-

nenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

Art. 3

1. Gli onorari graduali previsti dall'articolo precedente alle lettere f) e g) sono determinati sulla base del prezzo complessivo ricavato dalla vendita, ancorché suddivisa in più lotti.

Art. 4

1. Al notaio sono rimborsate nella loro interezza le spese documentate per gli atti e gli adempimenti inerenti al compimento delle operazioni di vendita con incanto a lui delegate.

2. È inoltre attribuito al notaio, a titolo di rimborso forfetario delle altre spese generali collegate all'attività delegata e non documentabili, un importo del 15% dei compensi maturati ai sensi dell'articolo 2.

Art. 5 (nota)

1. Il giudice, con il provvedimento con cui delega il notaio alle operazioni di vendita con incanto, ai sensi dell'articolo 591-bis del codice di procedura civile, determina l'ammontare che il creditore deve anticipare al notaio ed il termine per il relativo versamento.

2. Del mancato versamento entro il termine prefissato, il notaio informa il giudice nei successivi dieci giorni, dichiarando se intende o meno rinunciare al suo incarico.

3. Qualora, nel corso delle operazioni di vendita con incanto, il notaio ritenesse necessario disporre di un'ulteriore anticipazione, si applicano le disposizioni dei commi 1 e 2 e dell'articolo 591-ter del codice di procedura civile.

4. La rinuncia produce effetto dal momento in cui il giudice la accoglie.

Art. 6

1. Nel caso di estinzione della procedura spettano al notaio, oltre al rimborso delle spese di cui all'articolo 4, gli onorari per gli atti e gli adempimenti fino a quel momento compiuti.

Art. 7

1. Sono a carico dell'assegnatario o dell'aggiudicatario tutti i compensi relativi all'esecuzione di quanto previsto dall'articolo 591-bis, secondo comma, n. 5, del codice di procedura civile.

2. Tutti gli altri compensi sono a carico del creditore procedente e dei creditori intervenuti come spese di procedura.

CAPO II

Determinazione della tariffa degli onorari, dei diritti, delle indennità e dei compensi spettanti ai notai per le operazioni di vendita con incanto dei beni mobili registrati

Art. 8 (nota)

1. Al notaio per gli atti e per adempimenti a lui delegati per le operazioni di vendita con incanto di beni mobili registra-

ti sono dovuti gli onorari e i compensi determinati dal presente decreto.

2. I compensi non comprendono le spese della pubblicità, effettuata ai sensi degli articoli 490, terzo comma, e 534 ultimo comma del codice di procedura civile, nonché le spese di trasporto, assicurazioni, deposito, custodia, esposizione al pubblico dei beni pignorati, spese che devono essere appositamente liquidate dal giudice dell'esecuzione in applicazione degli articoli 65 e 68 del codice di procedura civile, 52 e 53 delle disposizioni di attuazione dello stesso codice.

3. Il notaio cura la pubblicità stabilita dal giudice, con onere a carico del creditore istante anticipatario, nonché ogni altra forma di pubblicità idonea per la maggiore conoscenza della vendita.

4. I compensi dovuti al notaio sono per metà a carico del debitore e per metà a carico dell'acquirente. Nell'ipotesi dell'assegnazione, sono corrisposti per intero dall'assegnatario, in conformità di quanto previsto nel presente decreto.

5. Nei casi in cui non avviene la vendita, tali spese gravano sul creditore istante.

Art. 9 (nota)

1. Al notaio competono:

- a) per la redazione dell'avviso di vendita, l'onorario da L. 100.000 a L. 500.000;
- b) per le attività previste dall'ar-

ticolo 591-bis, secondo comma, n. 2, del codice di procedura civile, il 50% dell'onorario graduale previsto dalla tariffa notarile per gli atti pubblici calcolato sul valore del debito assunto;

- c) per le attività previste dall'articolo 591-bis secondo comma, n. 5, del codice di procedura civile, gli onorari, i compensi e le indennità previsti dalla tariffa notarile;
- d) per la formazione del progetto di distribuzione e per la sua trasmissione al giudice dell'esecuzione, a norma dell'art. 542 del codice di procedura civile, l'onorario graduale, in misura non superiore al 50%, rispetto a quello previsto dalla tariffa notarile per gli atti pubblici, calcolato sulla base del valore complessivo del ricavato.

Art. 10 (nota)

1. Nel caso di vendita o assegnazione del bene, al notaio spettano le seguenti percentuali calcolate sul prezzo della vendita o sul valore dell'assegnazione:

- a) per la vendita di autoveicoli: 12%;
- b) per la vendita di altri beni mobili registrati: 18%;
- c) per l'assegnazione di beni: 5%.

2. Il notaio delegato può trattene la parte dei compensi dovuti dal debitore sul prezzo ricavato dalla vendita e riscuotere direttamente dall'acquirente la parte da questi dovuta.

3. Il notaio deve versare immediatamente il prezzo ricavato dalla vendita, dedotto il compenso spettantegli, su un libretto bancario produttivo di interessi intestato al debitore e consegnarlo senza ritardo al cancelliere, insieme alla somma versata dall'acquirente per l'imposta di registro e per il diritto di cui alla legge 6 aprile 1984, n. 57, e successive modificazioni.

Art. 11

1. Se il processo si estingue o se comunque la vendita non ha luogo per cause non dipendenti dal notaio delegato, allo stesso è dovuto, dal creditore o dal debitore, secondo la statuizione del giudice dell'esecuzione, un compenso pari al 5% sul valore del pignorato.

Art. 12

1. Nel caso di sospensione del processo esecutivo o di rinvio della vendita per gravi motivi, al notaio spetta un ulteriore compenso:

- a) per procedure fino a 50 milioni di lire: L. 40.000;
- b) per procedure oltre 50 milioni di lire: L. 80.000.

2. Il differimento della vendita è subordinato al versamento del relativo compenso al notaio da parte del debitore esecutato.

3. Nei casi in cui la vendita non venga eseguita per colpa del notaio, le spese necessarie per la rinnovazione degli atti e per le comunicazioni gravano sul notaio stesso e, in tale ipotesi,

nessun ulteriore compenso è dovuto.

4. Qualora il processo esecutivo venga sospeso o sia dichiarato estinto oppure venga rinviata la vendita, la parte che ha interesse deve presentare al notaio il biglietto della cancelleria che comunica il relativo provvedimento.

Art. 13 (nota)

1. Il creditore precedente, oltre al deposito in cancelleria dovuto ai sensi della legge 7 febbraio 1979, n. 59, e successive modificazioni, è tenuto ad effettuare direttamente al notaio delegato un versamento a titolo di rimborso forfetario per spese di comunicazione e di bollo, per concorso nelle spese di gestione e per ogni altra spesa ordinaria e straordinaria successiva all'incarico di vendita per la quale non sia specificamente previsto il rimborso.

2. L'ammontare del versamento varia a seconda del valore della procedura, determinato dal prezzo fissato a norma dell'articolo 535 del codice di procedura civile ed è stabilito nella misura di:

- a) L. 100.000 per procedure fino a 5 milioni di lire;
- b) L. 120.000 per procedure superiori a 5 milioni e fino a 10 milioni di lire;
- c) L. 160.000 per procedure superiori a 10 milioni di lire e fino a 50 milioni di lire;
- d) L. 200.000 per procedure oltre 50 milioni di lire.

3. Nei casi di riassunzione a seguito di sospensione del processo esecutivo, il creditore precedente è tenuto ad effettuare un ulteriore versamento forfetario nella misura prevista dall'articolo 12 del presente decreto.

4. Il creditore è tenuto ad effettuare il versamento al notaio, nella misura prevista dai precedenti commi, entro le 48 ore dalla pronuncia dell'ordinanza di cui all'articolo 530 del codice di procedura civile o dalla notificazione del decreto. Il giudice può subordinare a tale versamento l'esecuzione della vendita; in tal caso, se il creditore non ottemperi nel termine fissato, il provvedimento che autorizza la vendita diviene inefficace. Qualora manchi tale disposizione, il notaio, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, invita il creditore a provvedere al versamento non effettuato, entro 48 ore dalla ricezione. Se il creditore non ottempera a tale invito, il notaio ne informa la cancelleria e il giudice revoca il provvedimento di autorizzazione alla vendita.

5. In caso di inefficacia o di revoca del provvedimento, il creditore precedente, unitamente all'eventuale presentazione di una nuova istanza in cancelleria, deve effettuare presso il notaio il versamento forfetario e le eventuali ulteriori spese documentate sostenute dal notaio

stesso, per ottenere la rifissazione dell'udienza di autorizzazione alla vendita.

Art. 14

1. La distinta dettagliata degli onorari, dei compensi e delle spese percepiti a qualsiasi titolo dal notaio è, dopo il deposito del fascicolo in cancelleria, controllata dal giudice. Ove risulti la percezione indebita di somme, il giudice ne ordina la restituzione agli aventi diritto.

CAPO III

Disposizioni finali

Art. 15

1. A seguito di istanza del notaio delegato, il giudice dell'esecuzione, provvede alla liquidazione dei compensi spettanti al notaio stesso, in conformità agli articoli che precedono, previa verifica degli atti e della documentazione prodotta.

Art. 16 (nota)

1. Nessun compenso ulteriore è dovuto al notaio, oltre a quanto previsto nel presente decreto, per gli atti e le prestazioni che rientrano nella sfera di applicazione della legge 3 agosto 1998, n. 302. Ogni convenzione contraria è nulla.

Art. 17 (nota)

1. Le precedenti disposizioni si applicano senza pregiudizio del principio stabilito dall'articolo 95 del codice di procedura civile sull'onere delle spese del processo di esecuzione. Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito

nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

NOTE

Avvertenza: Il testo delle note qui pubblicato è stato redatto dall'amministrazione competente per materia, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n. 1092, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

Nota al titolo:

- La legge n. 302/1998 reca: "Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai".

Note alle premesse:

- Si trascrive il testo degli articoli 179-bis e 169-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, introdotti dagli articoli 7 ed 8 della citata legge 3 agosto 1998, n. 302:

"Art. 179-bis (Determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal

giudice dell'esecuzione). - Con decreto del Ministro di Grazia e Giustizia, di concerto con il Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, sentito il Consiglio Nazionale del Notariato, è stabilita, ogni triennio, la misura dei compensi dovuti ai notai per le operazioni di vendita con incanto dei beni immobili.

Il compenso dovuto al notaio è liquidato dal giudice dell'esecuzione con specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di incanto e le successive, che sono poste a carico dell'aggiudicatario. Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo".

"Art. 169-bis (Determinazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione). - Con il decreto di cui all'art. 179-bis è stabilita la misura dei compensi dovuti ai notai per le operazioni di vendita con incanto dei beni mobili iscritti nei pubblici registri".

- Si riporta il testo dell'art. 17, comma 3, della legge 23 agosto 1998, n. 400 (Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri):

"3. Con decreto ministeriale possono essere adottati regolamenti nelle materie di competenza del Ministro o di autorità sottordinate al Ministro, quando la legge espressamente conferisca tale potere. Tali regola-

menti, per materie di competenza di più ministri, possono essere adottati con decreti interministeriali, ferma restando la necessità di apposita autorizzazione da parte della legge. I regolamenti ministeriali ed interministeriali non possono dettare norme contrarie a quelle dei regolamenti emanati dal Governo. Essi debbono essere comunicati al Presidente del Consiglio dei Ministri prima della loro emanazione”.

- Per il testo dell'art. 7 della legge 3 agosto 1998, n. 302, v. sopra ove è riportato il testo dell'art. 179-bis del codice di procedura civile.

Note all'art. 2:

- Si trascrive il testo dell'art. 576 del codice di procedura civile: “Art. 576 (Contenuto del provvedimento che dispone la vendita). - Il giudice dell'esecuzione, quando ordina l'incanto stabilisce, sentito quando occorre un esperto:

- 1) se la vendita si deve fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto determinato a norma dell'art. 568;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto;
- 4) il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'art. 490 ultimo comma;
- 5) l'ammontare della cauzione

e il termine entro il quale deve essere prestata dagli offerenti;

- 6) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 7) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito.

L'ordinanza è pubblicata a cura del cancelliere”.

- Si trascrive il testo dell'art. 591-bis del codice di procedura civile:

“Art. 591-bis (Delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto). - Il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'art. 569, può, sentiti gli interessati, delegare ad un notaio avente sede nel circondario il compimento delle operazioni di vendita con incanto, di cui agli articoli 576 e seguenti.

Il notaio delegato provvede:

- 1) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, terzo comma, anche tramite l'ausilio di un esperto nominato dal giudice;
- 2) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508;
- 3) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 e sul versamento del prezzo nella

ipotesi di cui all'art. 585, secondo comma;

- 4) alla fissazione degli ulteriori incanti o sulla istanza di assegnazione, ai sensi degli articoli 587, 590 e 591;
 - 5) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586;
 - 6) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;
 - 7) alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'art. 596.
- In caso di delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto, il notaio provvede alla redazione dell'avviso avente il contenuto di cui all'art. 576, primo comma, alla sua notificazione ai creditori di cui all'art. 498, non intervenuti, nonché a tutti gli altri adempimenti previ-

sti dagli articoli 576 e seguenti. Nell'avviso va specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 576 e seguenti, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate al notaio delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato.

L'avviso deve inoltre contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata legge n. 47 del 1985; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 17, primo comma, ovvero all'art. 40, secondo comma, della citata legge n. 47 del 1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, ed all'art. 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985.

Il notaio provvede altresì alla redazione del verbale d'incanto, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali l'incanto si svolge, le generalità delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazio-

ne dell'aggiudicatario.

Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal notaio ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma.

Se il prezzo non è stato versato nel termine, il notaio ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo.

Avvenuto il versamento del prezzo ai sensi degli articoli 585 e 590, terzo comma, il notaio predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo; al decreto deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che conserva validità per un anno dal suo rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo; nel decreto va pure fatta menzione della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Analogamente il notaio provvede alla trasmissione del fascicolo nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori incanti ai sensi dell'art. 591.

Le somme versate dall'aggiudicatario sono depositate presso un istituto di credito indicato dal giudice.

I provvedimenti di cui all'art. 586 restano riservati al giudice dell'esecuzione anche in caso di delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto“.

- Si trascrive il testo dell'art. 51 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro): “Art. 51 (Valore dei beni e dei diritti). - 1. Ai fini dei precedenti articoli si assume come valore dei beni o dei diritti, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto.

2. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio.

3. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari l'ufficio del registro, ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore di cui al comma 1 avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per

gli investimenti immobiliari, nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni.

4. Per gli atti che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse il valore di cui al comma 1 è controllato dall'ufficio con riferimento al valore complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento ed esclusi i beni indicati nell'art. 7 della parte prima della tariffa e art. 11-bis della tabella, al netto delle passività risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa a norma del codice civile, tranne quelle che l'alienante si sia espressamente impegnato ad estinguere e quelle relative ai beni di cui al citato art. 7 della parte prima della tariffa e art. 11-bis della tabella. L'ufficio può tenere conto anche degli accertamenti compiuti ai fini di altre imposte e può procedere ad accessi, ispezioni e verifiche secondo le disposizioni relative all'imposta sul valore aggiunto”.

Note all'art. 5:

- Per il testo dell'art. 591-bis del codice di procedura civile, v. sopra in note all'art. 2.

- Si trascrive il testo dell'art. 591-ter del codice di procedura civile:

“Art. 591-ter (Ricorso al giudice dell'esecuzione). - Quando, nel corso delle operazioni di ven-

dita con incanto, insorgono difficoltà, il notaio delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto. Le parti e gli interessati possono proporre reclamo avverso il predetto decreto nonché avverso gli atti del notaio delegato con ricorso allo stesso giudice, il quale provvede con ordinanza; il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione.

Restano ferme le disposizioni di cui all'art. 617”.

Note all'art. 8:

- Si trascrive il testo dell'art. 490 del codice di procedura civile:

“Art. 490 (Pubblicità degli avvisi). - Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere affisso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo.

In caso d'espropriazione immobiliare il medesimo avviso è inserito nel Foglio degli Annunzi Legali della provincia in cui ha sede lo stesso ufficio giudiziario.

Il giudice può anche disporre che l'avviso sia inserito uno o più volte in determinati giornali e, quando occorre, che sia divulgato con le forme della

pubblicità commerciale”.

- Si riporta il testo dell'art. 534 del codice di procedura civile:

“Art. 534 (Vendita all'incanto). - Quando la vendita deve essere fatta ai pubblici incanti, il pretore, con il provvedimento di cui all'art. 530, stabilisce il giorno, l'ora e il luogo in cui deve eseguirsi, e ne affida l'esecuzione al cancelliere o all'ufficiale giudiziario o a un istituto all'uopo autorizzato.

Nello stesso provvedimento il pretore può disporre che, oltre alla pubblicità prevista dal primo comma dell'art. 490, sia data anche una pubblicità straordinaria a norma del comma terzo dello stesso articolo”.

- Si riporta il testo degli articoli 65 e 68 del codice di procedura civile:

“Art. 65 (Custode). - La conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati sono affidate a un custode, quando la legge non dispone altrimenti.

Il compenso al custode è stabilito, con decreto, dal pretore nel caso di nomina fatta dall'ufficiale giudiziario, e in ogni altro caso dal giudice che l'ha nominato”.

“Art. 68 (Altri ausiliari). - Nei casi previsti dalla legge o quando ne sorge necessità il giudice, il cancelliere o l'ufficiale giudiziario si può fare assistere da esperti in una determinata arte o professione e, in generale, da persona idonea al compimento

di atti che egli non è in grado di compiere da sé solo.

Il giudice può commettere a un notaio il compimento di determinati atti nei casi previsti dalla legge.

Il giudice può sempre richiedere l'assistenza della forza pubblica".

- Si riporta il testo degli articoli 52 e 53 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile:

"Art. 52. (Liquidazione del compenso). - Il compenso agli ausiliari di cui all'art. 68 del codice è liquidato con decreto dal giudice che li ha nominati o dal capo dell'ufficio giudiziario al quale appartiene il cancelliere o l'ufficiale giudiziario che li ha chiamati, tenuto conto dell'attività svolta".

"Art. 53 (Contenuto ed efficacia dei provvedimenti che liquidano compensi). - I decreti con i quali il giudice liquida a favore del custode e degli altri ausiliari i compensi loro dovuti debbono indicare la parte che è tenuta a corrisponderli. Tali decreti costituiscono titolo esecutivo contro la parte stessa".

Nota all'art. 9:

- Si trascrive il testo dell'art. 542 del codice di procedura civile: "Art. 542 (Distribuzione giudiziale). - Se i creditori non raggiungono l'accordo di cui all'articolo precedente o il pretore non l'approva, ognuno di essi può chiedere che si proceda

alla distribuzione della somma ricavata.

Il pretore, sentite le parti, distribuisce la somma ricavata a norma degli articoli 510 e seguenti e ordina il pagamento delle singole quote".

Nota all'art. 10:

- La legge 6 aprile 1984, n. 57, reca: "Adeguamenti degli importi dei diritti previsti dalle tabelle allegate alle leggi 24 dicembre 1976, n. 900, e 7 febbraio 1979, n. 59".

Note all'art. 13:

- La legge 7 febbraio 1979, n. 59, reca: "Modificazioni ai servizi di cancelleria in materia di spese processuali civili".

- Si trascrive il testo dell'art. 535 del codice di procedura civile: "Art. 535 (Prezzo base dell'incanto). - Se il valore delle cose risulta da listino di borsa o di mercato, il prezzo base è determinato dal minimo del giorno precedente alla vendita.

In ogni altro caso il pretore, nel provvedimento di cui all'art. 530, sentito quando occorre uno stimatore, fissa il prezzo di apertura dell'incanto o autorizza, se le circostanze lo consigliano, la vendita al migliore offerente senza determinare il prezzo minimo".

- Si riporta il testo dell'art. 530 del codice di procedura civile: "Art. 530 (Provvedimento per l'assegnazione o per l'autorizzazione della vendita). - Sulla

istanza di cui all'articolo precedente il pretore fissa l'udienza per l'audizione delle parti.

All'udienza le parti possono fare osservazioni circa l'assegnazione e circa il tempo e le modalità della vendita, e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporre.

Se non vi sono opposizioni o se su di esse si raggiunge l'accordo delle parti comparse, il pretore dispone con ordinanza l'assegnazione o la vendita.

Se vi sono opposizioni il pretore le decide con sentenza e dispone con ordinanza l'assegnazione o la vendita.

Qualora ricorra l'ipotesi prevista dal terzo comma dell'art. 525, e non siano intervenuti creditori fino alla presentazione del ricorso, il pretore provvederà con decreto per l'assegnazione o la vendita; altrimenti provvederà a norma dei commi precedenti, ma saranno sentiti soltanto i creditori intervenuti nel termine previsto dal terzo comma dell'art. 525".

Nota all'art. 16:

- La legge 3 agosto 1998, n. 302, reca: "Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai".

Nota all'art. 17:

- Si trascrive il testo dell'art. 95 del codice di procedura civile: "Art. 95 (Spese del processo di

esecuzione). - Le spese sostenute dal creditore precedente e da quelli intervenuti che partecipano utilmente alla distribuzione sono a carico di chi ha subito l'esecuzione, fermo il privilegio stabilito dal codice civile”.

3. LA SOPPRESSIONE DEL F.A.L. (FOGLIO DEGLI ANNUNZI LEGALI) EX ART. 31 DELLA LEGGE 24 NOVEMBRE 2000 N. 340

DISPOSIZIONI PER LA DELEGAZIONE DI NORME E PER LA SEMPLIFICAZIONI DI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI - LEGGE DI SEMPLIFICAZIONE 1999

La Camera dei Deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

il Presidente della Repubblica promulga la seguente legge:

CAPO I

Norme in materia di semplificazione

..omissis ...

Art. 31 (note)

Soppressione dei fogli annunci legali e regolamento sugli strumenti di pubblicità

1. A decorrere dal novantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della presente legge, i fogli degli annunci legali delle province sono aboliti. La legge 30 giugno 1876, n. 3195, il decreto ministeriale 25 maggio

1895, recante istruzioni speciali per l'esecuzione della legge 30 giugno 1876, n. 3195, sulla pubblicazione degli annunci legali, il regio decreto-legge 25 gennaio 1932, n. 97, convertito dalla legge 24 maggio 1932, n. 583, e la legge 26 giugno 1950, n. 481, sono abrogati.

2. Decorso un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, le domande, le denunce e gli atti che le accompagnano presentate all'ufficio del registro delle imprese, ad esclusione di quelle presentate dagli imprenditori individuali e dai soggetti iscritti nel repertorio delle notizie economiche e amministrative di cui all'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 1995, n. 581, sono inviate per via telematica ovvero presentate su supporto informatico ai sensi dell'articolo 15, comma 2, della legge 15 marzo 1997, n. 59. Le modalità ed i tempi per l'assoggettamento al predetto obbligo degli imprenditori individuali e dei soggetti iscritti solo nel repertorio delle notizie economiche e amministrative sono stabilite con decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato.

3. Quando disposizioni vigenti prevedono la pubblicazione nel foglio degli annunci legali come unica forma di pubblicità, la pubblicazione è effettuata nella Gazzetta Ufficiale.

4. In tutti i casi nei quali le norme di legge impongono forme di pubblicità legale, l'individuazione degli strumenti per assicurare l'assolvimento dell'obbligo è effettuata con regolamento emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400. Si procede alla individuazione degli strumenti, anche telematici, differenziando, se necessario, per categorie di atti.

Note all'articolo 31:

- La legge 30 giugno 1876, n. 3195, abrogata dalla presente legge, recava "Sulla pubblicazione degli annunci legali".

- Il decreto ministeriale 25 maggio 1895, abrogato dalla presente legge, recava "Istruzioni speciali per l'applicazione della legge 30 giugno 1876, n. 3195, sulla pubblicazione degli annunci legali".

- Il regio decreto-legge 25 gennaio 1932, n. 97, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 2 marzo 1932, n. 51, e convertito in legge con legge 24 maggio 1932, n. 583, abrogato dalla presente legge, recava "Passaggio all'Istituto Poligrafico dello Stato dell'amministrazione, stampa e vendita del Foglio annunci legali della provincia di Roma".

- La legge 26 giugno 1950, n. 481, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 20 luglio 1950, n. 164, abrogata dalla presente legge, recava "Revisione dei prezzi

delle inserzioni nei Fogli degli annunci legali delle province”.

- Il decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 1995, n. 581, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 3 febbraio 1996, n. 28, S.O. (per il titolo vedi note all'articolo 18). Si trascrive il testo dell'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 1995, n. 581.

Art. 9 (Repertorio delle notizie economiche e amministrative).

1. In attuazione dell'art. 8, comma 8, lettera d), della legge n. 580 del 1993, presso l'ufficio è istituito il repertorio delle notizie economiche ed amministrative (REA).

2. Sono obbligati alla denuncia al REA:

a) gli esercenti tutte le attività economiche e professionali la cui denuncia alla Camera di Commercio sia prevista dalle norme vigenti, purché non obbligati all'iscrizione in albi tenuti da ordini o collegi professionali;

b) gli imprenditori con sede principale all'estero che aprono nel territorio nazionale unità locali.

3. Il REA contiene le notizie economiche ed amministrative per le quali è prevista la denuncia alla Camera di Commercio e la relativa utilizzazione del regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011, dal regio decreto 4 gennaio 1925, n. 29, dall'art. 29 del decreto-legge 28 febbraio 1983, n. 55, con-

vertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 1983, n. 131, e da altre leggi, con esclusione di quelle già iscritte o annotate nel registro delle imprese e nelle sue sezioni speciali. Con decreto del Ministro, d'intesa con il Ministro delle Risorse Agricole, Alimentari e Forestali per la parte riguardante le imprese agricole, sono indicate le notizie di carattere economico, statistico, amministrativo che l'ufficio può acquisire, invece che dai privati, direttamente dagli archivi di pubbliche amministrazioni e dei concessionari di pubblici servizi secondo le norme vigenti, nonché dall'archivio statistico delle imprese attive costituito a norma del regolamento CEE n. 2186 del 22 luglio 1993, purché non coperte dal segreto statistico. Con lo stesso decreto sono stabilite modalità semplificate per la denuncia delle notizie di carattere economico ed amministrativo da parte dei soggetti iscritti o annotati nelle sezioni speciali.

4. L'esercente attività agricole deve altresì indicare, qualora non compresi negli archivi di cui al comma 3, i dati culturali, l'estensione e la tipologia dei terreni con i relativi dati catastali, la tipologia degli allevamenti del bestiame, secondo il modello approvato con decreto del Ministro, di concerto con il Ministro delle Risorse Agricole, Alimentari e Forestali, senti-

ta la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano.

5. Il REA è gestito secondo tecniche informatiche nel rispetto delle norme vigenti. L'ufficio provvede all'inserimento nella memoria elettronica del REA dei dati contenuti nella denuncia, redatta secondo il modello approvato dal Ministro”.

- Per il riferimento alla legge 15 marzo 1997, n. 59, si vedano le note dell'articolo 1.

- Si trascrive il testo dell'articolo 15, comma 2, della legge 15 marzo 1997, n. 59:

“2. Gli atti, dati e documenti formati dalla pubblica amministrazione e dai privati con strumenti informatici o telematici, i contratti stipulati nelle medesime forme, nonché la loro archiviazione e trasmissione con strumenti informatici, sono validi e rilevanti a tutti gli effetti di legge. I criteri e le modalità di applicazione del presente comma sono stabiliti, per la pubblica amministrazione e per i privati, con specifici regolamenti da emanare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400”.

- Per il riferimento all'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, si vedano le note all'articolo 1. •

II - L'INDAGINE TECNOBORSA 2002: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE

a cura dell'ONMI - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare,
in collaborazione con Alice Ciani e Umberta Paola Fantoni

**Transazioni, intermediazione, valutazione e informazione,
per una nuova cultura di
un mercato in espansione
anche tra le famiglie italiane**

*Filippo Brunelleschi,
spaccato della cupola
di Santa Maria del Fiore
a Firenze*

1. Introduzione

Il mercato immobiliare italiano ha attraversato negli ultimi anni un periodo di forte crescita. Una spinta significativa, per quanto riguarda le compravendite, continua a provenire dal settore residenziale, dove i principali attori sono le famiglie: nel triennio tra il 1999 ed il 2001 sono stati, infatti, scambiati circa 2 milioni di alloggi, con un tasso di crescita triennale del 3,4%. Tuttavia, va sottolineato che questo tasso “medio” tiene conto di una forte crescita tra il 1999 ed il 2000 (+7,6%), mentre nell’anno successivo si è assistito ad un discreto rallentamento (-3,9%)⁽¹⁾. Le regioni più vivaci sono state la Lombardia ed il Lazio che da sole coprono circa il 30% del mercato, mentre le province più attive sono Milano, Roma, Torino, Napoli, Bari e Brescia. Il 49% delle unità trattate sono abitazioni di medie dimensioni, seguite da quelle di piccole dimensioni ed, infine, da quelle di grandi dimensioni⁽²⁾.

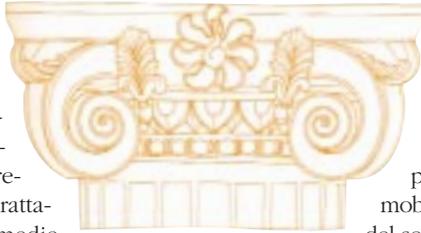
Per quanto riguarda invece i contratti di locazione, ne sono stati registrati più di 3 milioni nel 2001, in leggero aumento rispetto al 2000 (+0,5%), in controtendenza dopo un periodo di decrescita (del 2,6% tra il 1999 ed il 2000 e del 5,4% nell’anno precedente)⁽³⁾.

Tuttavia, l'impressione è che, a fronte di una tendenza di medio periodo favorevole dal punto di vista del numero delle transazioni e del livello delle quotazioni, ma anche di uno sviluppo strutturale dell’offerta (resosi evidente negli ultimi 10 anni con il moltiplicarsi del numero di

operatori presenti), non ci sia stata una maturazione del mercato in termini di presenza di certezze e di trasparenza delle informazioni nonché di sviluppo di un set adeguato di strumenti conoscitivi su tutti gli attori che in esso operano.

Ancora oggi la maggior parte dei dati su questo mercato ruotano intorno ai prezzi degli immobili e alle variazioni passate e future, anche se tutti gli esperti del settore sono consapevoli di quanto l’oggettività e l’attendibilità di queste grandezze sia tutta da dimostrare.

Tecnoborsa, che ha tra i suoi obiettivi quello di sviluppare il mercato immobiliare, offrendo strumenti di natura informativa e di regolazione e tutelando gli interessi delle



parti coinvolte, ha deciso di ampliare la conoscenza degli operatori dal punto di vista delle famiglie, dedicando ad esse e al loro rapporto con il mercato immobiliare e con gli operatori del settore un’apposita analisi.

L’indagine, che è stata svolta su un campione rappresentativo delle famiglie italiane, ha approfondito quattro tematiche principali.

La prima riguarda le transazioni avvenute (acquisto, vendita o locazione di un’abitazione) nel triennio 1999-2001 e quelle previste nei dodici mesi successivi all’intervista. Da qui è emerso che il 26,4% delle famiglie italiane, pari a circa 5 milioni di nuclei, ha realizzato un’operazione immobili-

⁽¹⁾ Elaborazioni ONMI-Tecnoborsa su dati Ministero dell’Interno.

⁽²⁾ Agenzia del Territorio, “Rapporto immobiliare 2001-2002”, Sole 24 Ore.

⁽³⁾ Elaborazioni ONMI-Tecnoborsa su dati Ministero dell’Interno.

liare di varia natura. In questa sezione sono stati analizzati anche i motivi che spingono gli individui ad acquistare un immobile (per abitazione principale, come seconda casa per vacanze, per parenti prossimi, per investimento) oppure a venderlo (per acquistare un'altra abitazione, per liquidità, per altri investimenti).

La seconda sezione è quella relativa all'uso dell'intermediario immobiliare. La terza sezione approfondisce il ricorso allo specialista per far valutare l'immobile da vendere o da acquistare. Infine, l'ultima sezione è dedicata al modo di acquisire informazioni riguardanti il mercato in esame e alla valutazione sull'attendibilità delle stesse.

2. L'accesso al mercato

Il periodo oggetto della presente rilevazione si inserisce nella fase di forte espansione del mercato immobiliare iniziata tra il 1997 ed il 1998 e tuttora perdurante⁽⁴⁾. Le ragioni che hanno provocato questa crescita sono legate principalmente al notevole calo dei tassi d'interesse (oggi attestati ai livelli più bassi degli ultimi 30 anni), all'aspirazione verso un'abitazione di livello qualitativo superiore e ad una forte contrazione del mercato azionario (dovuta, a sua volta, all'incertezza della congiuntura economica internazionale).

Il primo aspetto ha avuto la conseguenza di rendere più conveniente l'indebitamento (ovvero l'accensione di mutui) e, quindi, di incentivare l'acquisto di immobili. Tra l'altro, si ricorda che proprio ad un livello elevato dei tassi d'interesse è dovuta la riduzione delle compravendite avvenuta tra il '93 e il '97, il cui effetto è stato il prodursi di un bacino di domanda insoddisfatto. I due aspetti combinati rendono meno



interessante, rispetto a quello immobiliare, l'impiego obbligazionario ed azionario del risparmio.

2.1. Le transazioni immobiliari negli ultimi tre anni

Dall'indagine, svolta nel periodo maggio-giugno 2002, risulta che circa il 10% delle famiglie intervistate ha acquistato un'abitazione nel periodo in esame, mentre il 5,4% ha venduto⁽⁵⁾. Questo divario è dovuto evidentemente al fatto che la domanda delle famiglie è stata soddisfatta anche con immobili di proprietà di enti o di società immobiliari, nonché con nuove costruzioni.

Hanno comprato casa, come è naturale, soprattutto le fasce di popolazione economicamente più abbienti e più dinamiche, quindi professionisti, dirigenti ed imprenditori, individui con età compresa tra i 25 ed i 44 anni ed appartenenti a nuclei familiari "in crescita".

⁽⁴⁾ Alcuni segnali di rallentamento vengono tuttavia segnalati da autorevoli istituti, tra cui il Cresme, che nel "Rapporto 2003" sul mercato delle costruzioni annuncia "l'arrivo della recessione", con una contrazione delle compravendite per l'anno in corso che dovrebbe attestarsi al 5%.

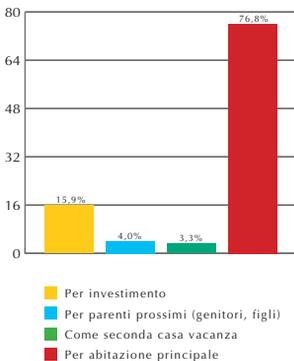
⁽⁵⁾ Si nota peraltro che questa percentuale è coerente con i più recenti dati sul numero delle compravendite effettuate sul mercato italiano.



Pier Luigi Nervi,
aviorimessa
a struttura
geodetica,
Orbetello (1935)

Tra le motivazioni, prevale largamente l'acquisto dell'abitazione principale (76,8%). Al secondo posto, anche se di rilievo decisamente inferiore, la motivazione "per investimento" (15,9% delle famiglie) e ciò è coerente con gli andamenti del mercato mobiliare. Il 4% degli acquisti sono stati motivati con necessità legate ad alcuni componenti familiari ed un ulteriore 3,3% delle famiglie ha acquistato case per vacanze (*graf. 1*).

GRAFICO 1
PRINCIPALI MOTIVI D'ACQUISTO



Fonte: ONMI-Tecnoborsa

La quota più rilevante di coloro che acquistano l'abitazione principale è rappresentata dalle persone che cercano una sistemazione abitativa in autonomia rispetto alla famiglia di origine (giovani tra i 24 ed i 35 anni) o un'abitazione più adatta alle esigenze della famiglia (famiglie con più di quattro componenti).

Questa motivazione all'acquisto è influenzata quindi da "esigenze di vita" che si manifestano in modo trasversale rispetto al tipo di professione svolta. Il territorio più dinamico da questo punto di vista è il Nord Est, dove peraltro negli ultimi dieci anni si è registrato un aumento consistente del numero delle famiglie, come rileva l'ultimo Censimento effettuato dall'Istat.

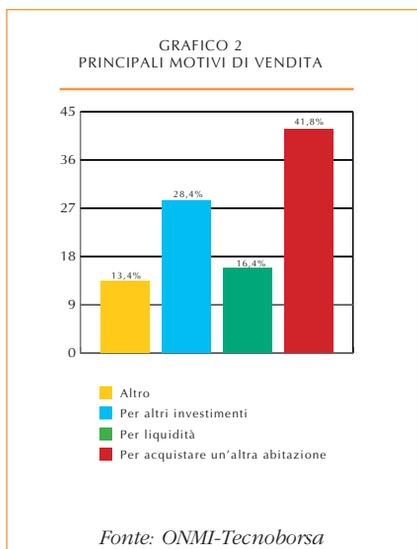
Tra coloro che hanno acquistato un'abitazione al fine di effettuare un investimento, è rilevante la presenza di individui che, avendo già soddisfatto i loro bisogni abitativi e potendo contare su una certa disponibilità economica, decidono di investire nell'immobiliare: si tratta quindi di persone appartenenti ad una fascia di età più elevata (35 - 54 anni), caratterizzate dall'appartenenza alle categorie professionali alte, ossia dirigenti, imprenditori e liberi professionisti o comunque pienamente inserite in ambito lavorativo.

Le seconde case, essenzialmente ad uso di vacanza, vengono acquistate principalmente nel Centro e Sud Italia: in effetti, i dati del Censimento indicano che proprio in queste due aree negli ultimi dieci anni si è registrato l'incremento massimo di case non occupate dai residenti.

Spostando l'analisi dal lato dell'offerta, risulta che una maggiore concentrazione della vendita di immobili si rileva da una

parte tra gli individui relativamente più anziani, che presumibilmente vendono per soddisfare le esigenze dei figli che vogliono rendersi autonomi o per mantenere il tenore di vita a cui erano abituati prima del pensionamento, e dall'altra tra gli appartenenti alle fasce di età centrali (tra i 45 ed i 54 anni): si tratta in quest'ultimo caso di persone che si trovano in una fase della vita in cui le disponibilità economiche sono relativamente più elevate e quindi si cerca una sistemazione più soddisfacente o ci si permette una seconda casa. Analizzando il fenomeno geograficamente si riscontra il valore massimo al Centro Italia (6,8%), mentre quello minimo si ha nel Sud e nelle Isole (4,2%).

I motivi di vendita si ripartiscono nel seguente modo: il 41,8% per l'acquisto di un'altra abitazione, il 28,4% per effettuare altri investimenti, il 16,4% per bisogno di liquidità ed il 13,4% per altri motivi (graf. 2).



Analizzando il profilo demografico di chi ha venduto l'abitazione per acquistarne un'altra, si evidenzia una forte analogia con coloro che hanno acquistato l'abitazione principale: si tratta, infatti, prevalentemente di giovani tra i 25 ed i 34 anni, che hanno venduto o per acquistare una casa migliore in termini di spazio e qualità o per avvicinarsi al luogo di lavoro, oppure di individui con più di 55 anni, che hanno venduto per comprare una casa per i figli.

Hanno venduto, invece, per bisogno di liquidità le persone tra i 45 e 54 anni, quelli che vivono in famiglie composte da quattro persone e coloro che risiedono nel Centro e Sud Italia, dove i problemi legati al ciclo economico e all'occupazione sono più sentiti.

Per quanto riguarda le persone che hanno venduto per effettuare altri investimenti, i valori massimi si riscontrano tra gli appartenenti alla fascia di età compresa tra i 55 e i 64 anni e tra i residenti nel Nord Est del paese. Anche in questo caso, come si è già evidenziato per coloro che acquistano un'abi-



*Case
rustiche,
Grado*

tazione per investire, prevalgono gli appartenenti alle categorie con più alta disponibilità economica.

Spostando l'analisi sul mercato delle locazioni, è risultato che l'11% degli intervistati ha preso in affitto un immobile mentre il 5,5% lo ha dato in affitto. Tra coloro che hanno preso in affitto un'abitazione, è forte la presenza di individui giovani, di residenti nel Nord Ovest o nel Centro Italia, e di persone che vivono da sole o in famiglie con 5 componenti. Tali risultati sono in linea con quelli ottenuti dall'indagine sui bilanci delle famiglie italiane condotta dalla Banca d'Italia, per ciò che concerne il titolo di godimento dell'abitazione di residenza. In particolare, la significativa presenza di "giovani single" in questa categoria è coerente con una tipologia abitativa adatta a chi, per condizione di vita e probabilmente di disponibilità economica, non si trova ancora in una situazione di stabilità e quindi di disponibilità ad effettuare scelte "vincolanti" come l'acquisto di una casa.

2.2. Le transazioni previste

Dall'indagine risulta che complessivamente il 25,5% degli intervistati prevede di effettuare una transazione immobiliare nell'anno successivo a quello della rilevazione: l'11% prevede di acquistare un immobile, l'1,9% di vendere, il 2% di prendere in affitto, l'1,2% di dare in affitto. È bene ricordare che, in qualsiasi indagine, l'intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo comportamento e può essere considerato un indicatore solo parziale dell'effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame.

Considerando gli individui che prevedono di acquistare un'immobile, l'analisi socio-demografica mette in luce una sostanziale omogeneità di profili con coloro che nel triennio precedente hanno effettivamente concluso la medesima operazione, quindi età giovani e "centrali" e nuclei familiari in crescita.

Per quanto riguarda l'offerta futura nelle vendite, anche in questo caso chi intende vendere appartiene ad una classe di età superiore rispetto a chi intende acquistare e comunque presenta un profilo professionale elevato.

Tra coloro che prevedono di prendere in affitto una abitazione prevalgono ancora una volta i giovani, gli studenti e le persone che vivono in famiglie numerose.

L'intermediazione

3.1. L'intermediario immobiliare

Il 71,5% di coloro che hanno acquistato o tentato di acquistare un'abitazione ha fatto ricorso ad una figura, propria o impropria, di intermediazione.



Alvar Aalto, sala di lettura della biblioteca di Viipuri, Finlandia (realizzata tra il 1927 e il 1934)

Analizzando il fenomeno geograficamente, si evidenzia una minore concentrazione del fenomeno per i residenti nel Sud Italia, probabilmente anche per un'oggettiva minore capillarità dell'offerta di servizi immobiliari sul territorio (almeno per ciò che concerne la parte "professionale" dell'intermediazione).

In effetti, una recente analisi effettuata dall'Ufficio Studi di Gabetti evidenzia una presenza di agenzie immobiliari nelle principali tre città del Sud che, non solo in valori assoluti, ma anche in rapporto alla popolazione, è sensibilmente inferiore a quella registrata nelle principali città del Centro-Nord, con un distacco particolarmente significativo rispetto a Milano⁽⁶⁾.

Anche tra chi ha venduto è consistente

la percentuale di coloro che si sono serviti dell'intermediazione (circa il 70%).

Molto alta è la percentuale di ricorso all'intermediario da parte di chi ha intenzione di effettuare una qualsiasi transazione in futuro (circa il 91% degli intervistati).

Andando ad analizzare la forma di intermediazione, emerge che l'agenzia immobiliare è la più utilizzata: dal 50,3% di coloro che hanno acquistato e dal 53,7% di chi ha venduto.

Ma il dato più interessante emerge quando si raffronta la percentuale "ef-

⁽⁶⁾ In particolare a Milano, Torino e Roma si registra un numero di agenzie immobiliari ogni 1.000 abitanti, rispettivamente di 1,35, 0,78 e 0,71, mentre a Bari, Napoli e Palermo lo stesso dato assume valore di 0,38, 0,28 e 0,26.

Il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” si basa su una metodologia condivisa, aggiornata sulla base degli standard internazionali, univoca e agevolmente applicabile

fettiva” di utilizzo dell’agenzia con quella derivata dalle intenzioni, poiché si scopre che quest’ultima è sensibilmente inferiore: “solo” il 30,5% di chi ha intenzione di effettuare una transazione immobiliare tramite agenzia vi fa poi ricorso.

Questo divario può essere spiegato con una certa “presa di distanza” nei confronti delle agenzie immobiliari, di cui sovente si conosce esattamente l’onerosità dei costi ma di cui si fatica a comprendere la gamma e la qualità dei servizi offerti, anche se poi nei fatti vi si ricorre per comodità e per garantirsi un accesso diretto alle (scarse) informazioni sul mercato.

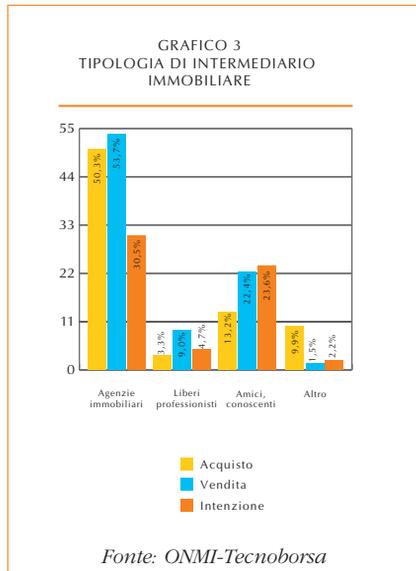
Coerentemente con il fatto che il ricorso all’agenzia immobiliare è piuttosto oneroso, si evidenzia un uso maggiore

tra le categorie con maggiori disponibilità economiche: lavoratori in proprio, dirigenti, liberi professionisti ed imprenditori.

Geograficamente la percentuale massima si ha, sia nelle transazioni già avvenute che in quelle future, tra coloro che vivono nel Nord Ovest.

Abbastanza rilevante è il ricorso all’aiuto di amici e conoscenti, quindi a forme non professionali di intermediazione: infatti, vi ricorre il 13,2% di chi ha acquistato, il 22,4% di chi ha venduto ed il 23,6% di chi ha intenzione di effettuare una transazione in futuro.

Si avvale dell’aiuto del libero professionista il 3,3% di chi acquista, il 9% di chi vende, mentre ha intenzione di utilizzarlo il 4,7% di chi pensa di effettuare una transazione in futuro (graf. 3).



3.2. La valutazione

Fino al 2000, anno in cui è stata pubblicata la prima edizione del **“Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard”**⁷⁾ da parte di Tecnoborsa, nel nostro Paese non era stata prodotta una sistematizzazione unitaria e condivisa di parametri standard per poter valutare in modo oggettivo gli immobili.

Per la stesura del “Codice” Tecnoborsa ha coinvolto i maggiori soggetti del mercato immobiliare italiano, istituzioni comprese. Il “Codice” si basa su una metodologia di valutazione condivisa, aggiornata sulla base degli standard internazionali, univoca e agevolmente applicabile: l’obiettivo è quello di stabilire una serie di principi che governano l’attività del valutatore, al fine di aumentarne l’oggettività e la professionalità. Con la seconda edizione è stato introdotto anche il Codice Deontologico del Valutatore al fine di rimarcare i principi etici, la terzietà e l’indipendenza a cui deve ispirarsi questa professione.

Il volume riporta, infine, con finalità culturali, una sintesi dei manuali del Regno Unito - il *Red Book* - e della Francia - la *Charte de l’expertise en valuation immobilière* -. Il primo, è stato scelto in quanto l’organizzazione britannica è la più stimolante e la più strutturata in Europa; il secondo, perché il sistema normativo francese è più simile a quello italiano.

È probabilmente proprio a causa di questa scarsa formalizzazione di regole e garanzie condivise che ha contraddistinto per lungo tempo il nostro Paese, che si registra dall’indagine una scarsa percezione dell’oggettiva utilità del servizio degli specialisti. Infatti, è piuttosto contenuta la percentua-



le di coloro che si rivolgono al professionista del settore per far valutare un’abitazione: solamente il 30% di chi ha acquistato ed il 37,3% di chi ha venduto.

Dall’analisi è emerso, inoltre, che anche chi si avvale dell’agenzia immobiliare per effettuare le compravendite non fa valutare l’immobile da un proprio perito: infatti, vi ricorre solamente il 13,9% di chi acquista ed il 34,3% di chi vende, valori molto bassi se confrontati con quelli di chi utilizza l’intermediario per le transazioni immobiliari. Si conferma in questo modo che i servizi offerti dalle agenzie, molto spesso, tendono a coincidere con la gestione degli annunci, delle visite, con la chiusura degli accordi preliminari e la promozione del finanziamento, mentre nei fatti le prestazioni aggiuntive (e ad elevato valore aggiunto) sono piuttosto limitate.

Solo il 7,3% di chi acquista e l’1,5% di chi vende si avvale del libero professionista. Bassissimo o quasi nullo è il ricorso al parere di amici o conoscenti (*graf. 4*).

⁷⁾ Cfr. Seconda edizione, maggio 2002.

Più della metà degli intervistati si è dichiarata interessata ad acquisire informazioni sul mercato immobiliare

*Antoni Gaudi,
Casa Milà,
Barcellona
(1905-1910)*

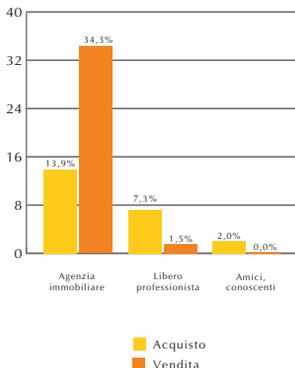
4. Le modalità di conoscenza del mercato

4.1. L'acquisizione dell'informazione

Più della metà degli intervistati (57,5%) si è dichiarata interessata ad acquisire informazioni sul mercato immobiliare. Le categorie più attente all'informazione sono proprio quelle più dinamiche e che operano maggiormente nel mercato immobiliare, i liberi professionisti, gli imprenditori, i dirigenti ed i "giovani adulti", mentre una minore sensibilità al fenomeno si riscontra al Sud.

L'agenzia immobiliare, analogamente a quanto si è riscontrato per l'intermediazione e la valutazione, resta il canale prevalente (29,1% degli intervistati). I quotidiani, essendo letti da circa il 60% della popolazione italiana, sono uno dei canali più utilizzati per acquisire informazioni sul mercato immobiliare (26,9% degli intervistati): il profilo socio-anagrafico di chi vi ricorre è analogo a quello "medio" dei let-

GRAFICO 4
TIPOLOGIA DI SOGGETTI UTILIZZATI
PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI



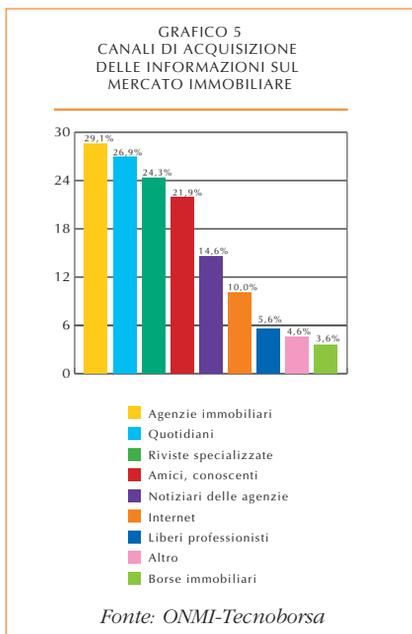
Fonte: ONMI-Tecnoborsa

tori di quotidiani, così come descritto dalle indagini Istat. Abbastanza significativo l'utilizzo delle riviste specializzate (24,3%). Tra i giovani, che tendono a coinvolgere fortemente il "gruppo dei pari" nel processo di determinazione delle scelte, continua ad avere una certa importanza il parere degli amici o dei conoscenti, così come già segnalato per ciò che concerne l'intermediazione. Inoltre, quest'ultimo canale è molto utilizzato da chi, grazie principalmente al lavoro, ha maggiori possibilità di relazionarsi con gli altri: prevalgono, per esempio, gli occupati rispetto ai non occupati.

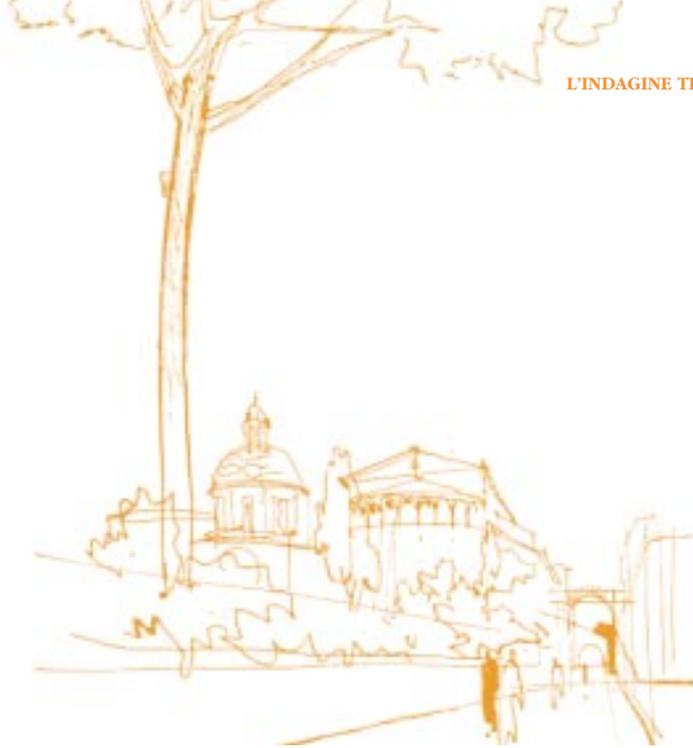
Il 14,6% degli intervistati acquisisce informazioni tramite i notiziari delle agenzie ed il 10% tramite Internet. Merita un approfondimento quest'ultimo dato, considerando che in tutto i "navigatori" italiani rappresentano il 18,5% della popolazione⁽⁸⁾ e il fenomeno è in rapida crescita. In generale, Internet è un fenomeno caratterizzato da un forte divario generazionale a favore dei giovani (18-24 anni) e da un maggiore utilizzo in nuclei familiari con 4-5 componenti (ovvero coppie con figli). Presenta, inoltre, notevoli differenze legate al territorio: infatti, al Nord la percentuale di persone che lo utilizzano è nettamente superiore a quella del Mezzogiorno.

Anche in questo caso, come già segnalato per il ricorso ai quotidiani, i risultati dell'indagine indicano che l'utilizzo di Internet per acquisire informazioni sul mercato immobiliare avviene in base a caratteristiche socio-demografiche "allineate" con il profilo dell'utente medio. Analisi comparative internazionali mettono in luce che nel nostro Paese l'utilizzo di tale mezzo

nel settore specifico comunque può essere ulteriormente sviluppato. Un monitoraggio completo delle quindici principali categorie merceologiche presenti sulla rete, effettuato a partire dal 1990 da AC Nielsen, evidenzia che nel Regno Unito ed in Francia l'utilizzo dei siti immobiliari è molto più diffuso. Tale divario può dipendere dalla dimensione del mercato immobiliare, oltre che da una minore pressione pubblicitaria sui contenuti di tali siti. Dall'analisi appena citata emerge, inoltre, che prevalgono coloro che sono alla ricerca della prima casa ma merita di essere segnalata anche la quota delle persone che cercano una seconda abitazione. Tornando all'indagine Tecnoborsa, risulta che i canali meno usati sono i liberi professionisti (5,6%) e le Borse Immobiliari (3,6%) (*graf. 5*). Quest'ultimo dato deve far riflettere su



⁽⁸⁾ Istat: "Indagine sui consumi delle famiglie", 2000.



Chiesa di
San Gregorio
al Celio,
Roma

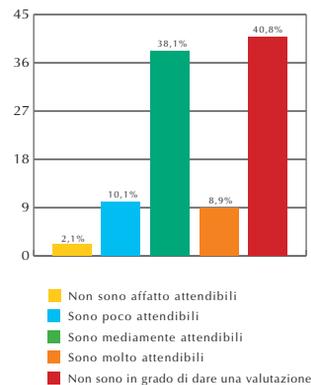
quanto sia strategico che le Borse Immobiliari comunichino in modo più efficace il loro ruolo, i loro obiettivi ed i loro servizi agli utenti finali, ovvero alle famiglie.

4.2. L'attendibilità dell'informazione

Per quanto riguarda l'attendibilità dell'informazione, circa il 41% degli individui si dichiara non in grado di esprimere un giudizio: tale fenomeno si evidenzia maggiormente tra le categorie comunque non interessate ad acquisire informazioni sul mercato immobiliare, in quanto di fatto non interessate al mercato *tout court*.

In generale, si riscontra un giudizio che è abbastanza "medio", dove appunto la massima concentrazione delle risposte (fatto salvo per i non interessati) si ha proprio su un giudizio di informazioni "mediamente attendibili", dove però i giudizi negativi (in tutto o in parte) prevalgono su quelli totalmente positivi, (12,2% vs. 8,9%), (graf. 6). •

GRAFICO 6
ATTENDIBILITÀ DELL'INFORMAZIONE
SUL MERCATO IMMOBILIARE



Fonte: ONMI-Tecnoborsa

III - I FONDI COMUNI D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

a cura di Giovanni Chessa,
ONMI - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare

I fondi immobiliari come nuovo strumento di investimento per il risparmiatore, in aggiunta alle tradizionali forme azionarie, obbligazionarie e monetarie



*Spaccato trasversale
di S. Marco a Venezia,
(la costruzione
fu iniziata nel 1063)*

1. Introduzione

I fondi immobiliari sono stati introdotti, nel nostro ordinamento, dalla legge n. 86/94. La peculiarità di questi fondi consiste nella loro capacità di trasformare gli investimenti immobiliari in strumenti di natura finanziaria, conferendo ai beni immobili la funzione tipica di ogni bene di investimento e cioè la produzione di un rendimento competitivo. In quest'ottica permettono anche ai piccoli risparmiatori di investire nelle varie tipologie di immobili.

Il fondo immobiliare rappresenta, quindi, una tipologia di investimento caratterizzata dalla specificità dell'investire in immobili anziché in titoli mobiliari.

A livello internazionale, i primi fondi sono stati istituiti negli Stati Uniti alla fine del 1800. Quelli più comunemente trattati sono i Reits (*Real Estate Investment Trusts* - Fondi di Investimento Immobiliare), quotati al NYSE, le cui quote sono sottoscrivibili come un qualsiasi titolo azionario.

In Italia l'introduzione di questi strumenti di investimento è avvenuta secondo il modello del fondo chiuso: pertanto il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo a scadenze prefissate; ne deriva che durante il periodo di durata del fondo la liquidabilità dell'investimento può essere assicurata solo dalla alienazione a terzi delle quote, frutto della negoziazione delle stesse su un mercato secondario.

Analogamente agli ordinari fondi comuni, anche per i fondi immobiliari vi è un gestore che raccoglie il danaro dei risparmiatori, ma, ed è qui la differenza principale,

anziché investirlo in azioni o obbligazioni, lo utilizza per comprare immobili.

Essi sono strumenti di finanza immobiliare caratterizzati dalla concretezza dei prodotti immobiliari acquisiti. Ed è stato proprio questo aspetto che ha influito, non poco, sulla preferenza sempre più frequente da parte dei risparmiatori di questo tipo di investimento.

Da alcuni anni, dopo la forte riduzione dei tassi d'interesse prodotti dai BOT, i fondi immobiliari hanno riscontrato sempre maggiore apprezzamento; ciò per varie ragioni che andiamo ad esporre:

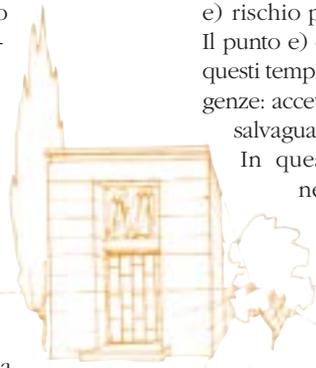
- a) alternativa all'investimento immobiliare diretto;
- b) accesso ai settori immobiliari più redditizi con investimenti modesti;
- c) valore reale costante nel tempo e storicamente indicizzato all'inflazione;
- d) garanzia di trasparenza nella gestione del fondo;
- e) rischio patrimoniale limitato.

Il punto e) è il più significativo poiché, di questi tempi, risponde alle più comuni esigenze: accettare i rendimenti contenuti ma salvaguardare il capitale impiegato.

In questo contesto si individuano nella *affidabilità* e nella *trasparenza* gli aspetti principali che caratterizzano i fondi comuni di investimento immobiliare.

L'*affidabilità* è garantita dal fatto che il gestore opera sotto la supervisione degli organi preposti al controllo: CONSOB, Banca d'Italia, Borsa Italiana, Banca depositaria.

La *trasparenza* è l'elemento che mantiene in contatto risparmiatore e gestore, in quanto quest'ultimo è chiamato, in virtù della funzione svolta, a pubblicare rela-



zioni periodiche contenenti gli elementi che caratterizzano l'affidamento:

- 1) valore della quota;
- 2) descrizione minuziosa della composizione del patrimonio immobiliare dei fondi;
- 3) rendiconto delle modalità di gestione del fondo.

A differenza dei fondi mobiliari, il cui andamento si può seguire quotidianamente su giornali o siti Internet specializzati, il va-

lore del patrimonio detenuto dai fondi immobiliari viene calcolato semestralmente, da periti indipendenti, attraverso la valutazione del valore degli immobili posseduti dal fondo. Tale valutazione, però, non corrisponde a quella a cui si possono effettivamente vendere le quote, poiché i fondi immobiliari italiani sono, come detto, di tipo "chiuso".

Attraverso l'esempio si comprende meglio il concetto: se un investitore vuole uscire



Il fondo immobiliare rappresenta una tipologia di investimento caratterizzata dalla specificità dell'investire in immobili anziché in titoli mobiliari



Richard Buckminster Fuller, cupola geodetica del padiglione statunitense all'Esposizione Universale di Montreal (1967)

dal fondo, deve andare in Borsa e trovare un compratore; a quel punto il prezzo è governato dalla legge della domanda e dell'offerta. Ciò vuol dire che il prezzo di compravendita potrebbe essere diverso da quello corrispondente al valore reale del patrimonio di immobili posseduti.

La durata del fondo – e cioè il periodo al termine del quale il fondo si scioglie liquidando tutte le posizioni – è in genere superiore ai 10 anni.

Le commissioni, ovvero i costi, sono simili a quelli applicati ai fondi comuni tradizionali: una commissione d'ingresso, una commissione di gestione ed eventualmente un meccanismo simile alla cosiddetta “commissione di performance”, inteso come facoltà per il gestore di richiedere un “premio” se, alla fine dell'investimento (che trattandosi di un fondo chiuso corrisponde alla fine del fondo stesso) gli immobili si sono rivalutati oltre una certa soglia.

Per quanto concerne i rendimenti, salvo quanto già specificato in precedenza, in genere l'obiettivo di rendimento atteso dal sottoscrittore si attesta intorno al 5-6 per cento annuo.

Poiché, come detto, il valore corrente della quota può non rispecchiare di norma il valore reale del patrimonio, è consigliabile portare a termine l'investimento per godere pienamente dei guadagni realizzati.

Negli argomenti a venire ci occuperemo sia della normativa inerente lo sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare (legge 23 novembre 2001, n. 410), sia del regolamento attuativo della normativa stessa (decreto 31 gennaio 2003, n. 47).

Inoltre, nelle considerazioni sulla nuova disciplina, indicheremo le principali modifiche apportate alla precedente, ovvero al decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 e al regolamento n. 228 del 1999.

2. Legge 23 novembre 2001 n. 410

Il testo a seguire riporta il decreto 25 settembre 2001 n. 351 con le modifiche, inserite in corsivo, di cui alla legge 410/01 recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare.

Capo I

Disposizioni in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Articolo 1

Ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, anche in funzione della formulazione del conto generale del patrimonio, di cui agli articoli 5, comma 2, della legge 3 aprile 1997, n. 94, e 14, comma 2, del decreto legislativo 7 agosto 1997, n. 279, l'Agenzia del Demanio, con propri decreti dirigenziali, individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici pubblici, i singoli beni, distinguendo tra beni demaniali e beni facenti parte del patrimonio indisponibile e disponibile.
2. *L'Agenzia del Demanio con propri decreti dirigenziali, individua i beni degli enti pubblici non territoriali, i beni non strumentali in precedenza attribuiti a società a totale partecipazione pubblica, diretta o indiretta, riconosciuti di proprietà dello Stato, nonché i beni ubicati all'estero. L'indi-*



Nicolaj
Diulgheroff,
progetto per
un faro
(prima del 1931)

viduazione dei beni degli enti pubblici e di quelli già attribuiti alle società suddette è effettuata anche sulla base di elenchi predisposti dagli stessi.

3. I decreti di cui ai commi 1 e 2, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.
5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui ai commi 1 e 2, è ammesso ricorso amministrativo all'Agenzia del Demanio entro sessanta giorni dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, fermi gli altri rimedi di legge.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai beni di regioni, province, comuni ed altri enti locali che ne facciano richiesta, *nonché ai beni utilizzati per uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, con il consenso dei proprietari.*

Articolo 2**Privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**

1. Il Ministro dell'Economia e delle Finanze è autorizzato a costituire o a promuovere la costituzione, anche attraverso soggetti terzi, di più società a responsabilità limitata con capitale iniziale di 10.000 euro, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri enti pubblici di cui all'articolo 1. Le società possono essere costituite anche con atto unilaterale del Ministero dell'Economia e delle Finanze; non si applicano, in tale caso, le disposizioni previ-

tolarizzazione, anche in più fasi, mediante l'emissione di titoli o l'assunzione di finanziamenti. Per ogni operazione sono individuati i beni immobili destinati al soddisfacimento dei diritti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti. I beni così individuati, nonché ogni altro diritto acquisito nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione, dalle società ivi indicate nei confronti dello Stato e degli altri enti pubblici o di terzi, costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni. Su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dalle società ov-

Il valore della quota non rispecchia di norma il valore reale del patrimonio ed è consigliabile portare a termine l'investimento per godere pienamente dei guadagni realizzati

ste dall'articolo 2497, secondo comma, del codice civile. Delle obbligazioni nei confronti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti di cui al comma 2, nonché di ogni altro creditore nell'ambito di ciascuna operazione di cartolarizzazione, risponde esclusivamente il patrimonio separato con i beni e diritti di cui al comma 2. *Il Ministro dell'Economia e delle Finanze riferisce al Parlamento ogni sei mesi, a decorrere dalla data di costituzione delle società di cui al presente comma, sui risultati economico-finanziari conseguiti.*

2. Le società costituite ai sensi del comma 1 effettuano le operazioni di car-

vero dai concedenti i finanziamenti da esse reperiti.

3. Con i decreti di cui al comma 1 dell'articolo 3 sono disciplinati i casi in cui i titoli emessi e i finanziamenti reperiti dalle società di cui al comma 1 beneficiano in tutto o in parte della garanzia dello Stato e sono specificati i termini e le condizioni della stessa.
4. Alle società di cui al comma 1 si applicano le disposizioni contenute nel titolo V del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, ad esclusione dell'articolo 106, commi 2, 3, lettere b) e c), e 4, e dell'articolo 107, nonché le corrispon-

denti norme sanzionatorie previste dal titolo VIII del medesimo testo unico.

5. I titoli emessi dalle società di cui al comma 1 sono assimilati ai fini fiscali ai titoli di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e si considerano emessi all'estero qualora siano ammessi a quotazione in almeno un mercato regolamentato estero ovvero ne sia previsto il collocamento anche sui mercati esteri. Gli interessi e altri proventi corrisposti in relazione ai finanziamenti effettuati da soggetti non residenti negli Stati o nei territori aventi un regime fiscale privilegiato, individuati dal decreto del Ministro delle Finanze in data 4 maggio 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 107 del 10 maggio 1999, e raccolti dalle società di cui al comma 1 ai fini delle operazioni di cartolarizzazione ivi indicate, non sono soggetti alle imposte sui redditi.
6. Ciascun patrimonio separato di cui al comma 2 non è soggetto alle imposte sui redditi né all'imposta regionale sulle attività produttive. Le operazioni di cartolarizzazione di cui al comma 1 e tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse, *nonché le formalità ad essi connesse, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto.* Ai fini dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, i trasferimenti di beni immobili alle società costituite ai sensi del comma 1 non si considerano at-



ti di alienazione. Soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili sono i gestori individuati ai sensi del comma 1, lettera d), dell'articolo 3 per tutta la durata della gestione, nei limiti in cui l'imposta era dovuta prima del trasferimento di cui al comma 1 dell'articolo 3. Non si applica la ritenuta prevista dai commi 2 e 3 dell'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica del 29 settembre 1973, n. 600, sugli interessi ed altri proventi dei conti correnti bancari delle società di cui al comma 1. Sono escluse dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto le locazioni in favore di amministrazioni dello Stato, enti pubblici territoriali e altri soggetti pubblici.

7. Si applicano le disposizioni della legge 30 aprile 1999, n. 130, per quanto compatibili. In deroga al comma 6 dell'articolo 2 della medesima legge,



Luciano Laurana,
assonometria
del Palazzo
Ducale di Urbino
(cominciato
nel 1468)

la riscossione dei crediti ceduti e dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare può essere svolta, oltre che dalle banche e dagli intermediari finanziari indicati nel citato comma 6, anche dallo Stato, dagli enti pubblici e dagli altri soggetti il cui intervento è previsto dalle disposizioni del presente decreto e dei decreti di cui al comma 1 dell'articolo 3. In tale caso le operazioni di riscossione non sono oggetto dell'obbligo di verifica di cui al medesimo comma 6.

Articolo 3

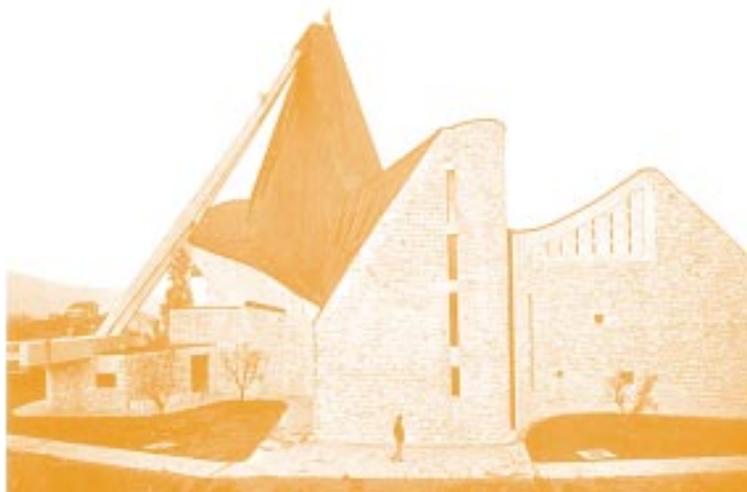
Modalità per la cessione degli immobili

1. I beni immobili individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere trasferiti a titolo oneroso alle società costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro del-

l'Economia e delle Finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. *L'inclusione nei decreti produce il passaggio dei beni al patrimonio disponibile.* Con gli stessi decreti sono determinati:

- a) il prezzo iniziale che *le società corrispondono* a titolo definitivo a fronte del trasferimento dei beni immobili e le modalità di pagamento dell'eventuale residuo, che può anche essere rappresentato da titoli;
- b) le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione che *le società realizzano* per finanziare il pagamento del prezzo. All'atto di ogni operazione di cartolarizzazione è nominato un rappresentante comune dei portatori dei titoli, il quale, oltre ai poteri stabiliti in sede di nomina a tutela dell'interesse dei portatori dei titoli, approva le modificazioni delle condizioni dell'operazione;
- c) l'immissione *delle società* nel possesso dei beni immobili trasferiti;
- d) la gestione dei beni immobili trasferiti e dei contratti accessori, da regolarsi in via convenzionale con criteri di remuneratività;
- e) le modalità per la valorizzazione e la rivendita dei beni immobili trasferiti;

1-bis. Per quanto concerne i beni immobili di enti pubblici soggetti a vigilanza di altro Ministero, i decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze sono adottati di concerto con il Ministro vigilante. *Per i beni dello Stato di particolare valore artistico e storico i decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze sono adottati di concerto con il Ministro per i Beni e le Attività Culturali.*



Giovanni Michelucci, chiesa dell'Autostrada del Sole a Campi Bisenzio, presso Firenze (1961-1964)

2. Fino alla rivendita dei beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1 i gestori degli stessi, individuati ai sensi del comma 1, lettera d), sono responsabili a tutti gli effetti ed a proprie spese per gli interventi necessari di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per l'adeguamento dei beni alla normativa vigente.
3. È riconosciuto in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale il diritto di opzione per l'acquisto, in forma individuale e a mezzo di mandato collettivo, al prezzo determinato secondo quanto disposto dai commi 7 e 8. Le modalità di esercizio dell'opzione sono determinate con i decreti di cui al comma 1. Sono confermate le agevolazioni di cui al comma 8 dell'articolo 6 del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104.
4. È riconosciuto il diritto dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, con reddito familiare complessivo annuo lordo, determinato con le modalità previste dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, inferiore a 19.000 euro, al rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni, a decorrere dalla prima scadenza del contratto successiva al trasferimento dell'unità immobiliare *alle società* di cui al comma 1 dell'articolo 2, con applicazione del medesimo canone di locazione in atto alla data di scadenza del contratto. Per le famiglie con componenti disabili il limite del reddito familiare complessivo lordo, determinato con le modalità indicate nel periodo precedente, è pari a 22.000 euro. Per le unità immobiliari occupate da conduttori ultrassessantacinquenni è consentita l'alienazione della sola nuda proprietà, *quando essi abbiano esercitato il diritto di opzione e prelazione di cui al comma 5 con riferimento al solo diritto di usufrutto.*
5. È riconosciuto il diritto di prelazione in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, solo per il caso di vendita degli immobili ad un prezzo inferiore a quello di esercizio dell'opzione. Il diritto di prelazione eventualmente spettante

ai sensi di legge ai conduttori delle singole unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale può essere esercitato unicamente nel caso di vendita frazionata degli immobili. Il diritto di prelazione sussiste anche se la vendita frazionata è successiva ad un acquisto in blocco. Le modalità di esercizio della prelazione sono determinate con i decreti di cui al comma 1.

6. I diritti dei conduttori sono riconosciuti se essi sono in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità della locazione. Sono inoltre riconosciuti i diritti dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale purchè essi o gli altri membri conviventi del nucleo familiare non siano proprietari di altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare nel comune di residenza. I diritti di opzione e di prelazione spettano anche ai familiari conviventi, nonché agli eredi del conduttore con lui conviventi ed ai portieri degli stabili oggetto della vendita, in caso di eliminazione del servizio di portineria.
7. Il prezzo di vendita degli immobili e delle unità immobiliari è determinato in ogni caso sulla base delle valutazioni correnti di mercato, prendendo a riferimento i prezzi effettivi di compravendite di immobili e unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe. Le unità immobiliari libere, quelle occupate ad uso diverso da quello residenziale e quelle ad uso residenziale, per le quali i conduttori non hanno esercitato il diritto di opzione per l'acquisto, sono poste in vendita al miglior offerente individuato con procedura competitiva, le cui caratteristiche sono determinate dai decreti di cui al comma 1, fermo restando il diritto di prelazione di cui al comma 5.
8. Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, escluse quelle di pregio ai sensi del comma 13, offerte in opzione ai conduttori che acquistano in forma individuale è pari al prezzo di mercato delle stesse unità immobiliari diminuito del 30 per cento. Per i medesimi immobili è altresì confermato l'ulteriore abbattimento di prezzo, secondo i coefficienti in vigore, in favore esclusivamente dei conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo unità immobiliari ad uso residenziale che rappresentano almeno l'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere.
9. La determinazione esatta del prezzo di vendita di ciascun bene immobile e unità immobiliare, nonché l'espletamento, ove necessario, delle attività inerenti l'accatastamento dei beni immobili trasferiti e la ricostruzione della documentazione ad essi relativa, possono essere affidati all'*Agenzia del Territorio* e a società aventi particolare esperienza nel settore immobiliare, individuate con procedura competitiva, le cui caratteristiche sono determinate dai decreti di cui al comma 1.
10. I beni immobili degli enti previdenziali pubblici ricompresi nei programmi straordinari di dismissione di cui all'articolo 7 del decreto-legge 28 marzo 1997, n. 79, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 maggio 1997, n. 140, e successive *modifica-*

- zioni*, che non sono stati aggiudicati alla data del 31 ottobre 2001, sono alienati con le modalità di cui al presente decreto.
11. I beni immobili degli enti previdenziali pubblici, diversi da quelli di cui al comma 10 e che non sono stati venduti alla data del 31 ottobre 2001, sono alienati con le modalità di cui al presente decreto. La disposizione non si applica ai beni immobili ad uso prevalentemente strumentale. Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali emana direttive agli enti previdenziali pubblici per l'unificazione dei rispettivi uffici, sedi e sportelli.
 12. Il prezzo per il trasferimento dei beni immobili è corrisposto agli enti previdenziali titolari dei beni medesimi. Le relative disponibilità sono acquisite al bilancio per essere accreditate su conti di tesoreria vincolati intestati all'ente venditore; sulle giacenze è riconosciuto un interesse annuo al tasso fissato con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze. È *abrogato* il comma 3 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1999, n. 488. La copertura delle riserve tecniche e delle riserve legali degli enti previdenziali pubblici vincolati a costituirle è realizzata anche utilizzando il corrispettivo di cui al comma 1, lettera a), e i proventi di cui all'articolo 4. Viene estesa all'INPDAl la facoltà di accesso alla Tesoreria Centrale dello Stato per anticipazioni relative al fabbisogno finanziario delle gestioni previdenziali, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 16 della legge 12 agosto 1974, n. 370, nonché dell'articolo 35 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.
 13. Con i decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Osservatorio sul Patrimonio Immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'*Agenzia del Territorio*, sono individuati gli immobili di pregio. Si considerano comunque di pregio gli immobili situati nei centri storici urbani, ad eccezione di quelli individuati nei decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Osservatorio sul Patrimonio Immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'*Agenzia del Territorio*.
 14. Sono nulli gli atti di disposizione degli immobili acquistati per effetto dell'esercizio del diritto di opzione e del diritto di prelazione prima che siano trascorsi *cinque anni* dalla data dell'acquisto.
 15. Ai fini della valorizzazione dei beni il Ministero dell'Economia e delle Finanze convoca una o più conferenze di servizi o promuove accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili individuati ai sensi dell'articolo 1. Con i decreti di cui al comma 1 sono stabiliti i criteri per l'assegnazione agli enti territoriali interessati dal procedimento di una quota, non inferiore al 5 per cento e non superiore al 15 per cento, del ricavato attribuibile alla rivendita degli immobili valorizzati.
 16. La pubblicazione dei decreti di cui al comma 1 produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile in favore della società beneficiaria del trasferimento. Si applica la disposizione di cui al comma 4 dell'articolo 1.
 17. Il diritto di prelazione, eventualmente spettante a terzi sui beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1, non si ap-

plica al trasferimento ivi previsto e può essere esercitato all'atto della successiva rivendita dei beni da parte delle società. I trasferimenti di cui al comma 1 e le successive rivendite non sono soggetti alle autorizzazioni previste dal *testo unico di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490*, né a quanto disposto dal comma 113 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, concernente il diritto di prelazione degli enti locali territoriali,

previsto nel terzo periodo del presente comma non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquisire beni immobiliari ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli enti stessi.

18. Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica, edilizia e fiscale. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti. Con i decreti



Theo van Doesburg e Hans Arp, cinema-ristorante L'Aubette a Strasburgo (1927-28, non più esistente)

e dall'articolo 19 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dall'articolo 1 della legge 2 aprile 2001, n. 136, concernente la proposizione di progetti di valorizzazione e gestione di beni immobili statali. Le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici territoriali e gli altri soggetti pubblici non possono in alcun caso rendersi acquirenti dei beni immobili di cui al presente decreto. *Il divieto*

di cui al comma 1 può essere disposta in favore delle società beneficiarie del trasferimento la garanzia di un valore minimo dei beni *ad esse trasferiti* e dei canoni di locazione.

19. Per la rivendita dei beni immobili *ad esse trasferiti*, le società sono esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica, edilizia e fi-

scales. La garanzia per vizi e per evizione è a carico dello Stato ovvero dell'ente pubblico proprietario del bene prima del trasferimento *a favore delle società*. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si applicano alle rivendite *da parte delle società* di tutti i beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1. *Gli onorari notari relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo sono ridotti alla metà. La stessa riduzione si applica agli onorari notari per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi, anche fuori dalle ipotesi disciplinate dal testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. In caso di cessione ai conduttori detti onorari sono ridotti al 25 per cento. I notai, in occasione degli atti di rivendita, provvederanno a curare le formalità di trascrizione, di intavolazione e di voltura catastale relativi ai provvedimenti e agli atti previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 1 e dai commi 1 e 1-bis del presente articolo se le stesse non siano state già eseguite.*

20. *Le unità immobiliari definitivamente offerte in opzione entro il 26 settembre 2001 sono vendute, anche successivamente al 31 ottobre 2001, al prezzo e alle altre condizioni indicati nell'offerta. Le unità immobiliari, escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13, per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ri-*



*Arnolfo di Cambio,
Palazzo della Signoria
a Firenze
(eretto tra il
1299 e il 1314)*

cevimto, sono vendute al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della predetta manifestazione di volontà di acquisto. Per gli acquisti in forma non individuale, l'ulteriore abbattimento di prezzo di cui al secondo periodo del comma 8 è confermato limitatamente ad acquisti di sole unità immobiliari optate e purchè le stesse rappresentino almeno l'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere.

Articolo 4

Conferimento di beni immobili a fondi comuni di investimento immobiliare

1. Il Ministro dell'Economia e delle Finanze è autorizzato a promuovere la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, conferendo beni immobili a uso diverso da quello residenziale dello Stato, dell'Amministrazione autonoma

dei Monopoli di Stato e degli enti pubblici non territoriali, individuati con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. I decreti disciplinano altresì le procedure per l'individuazione o l'eventuale costituzione della società di gestione, per il suo funzionamento e per il collocamento delle quote del fondo e i criteri di attribuzione dei proventi derivanti dalla vendita delle quote.

2. Le disposizioni di cui agli articoli da 1 a 3 si applicano, per quanto compatibili, ai trasferimenti dei beni immobili ai fondi comuni di investimento di cui al comma 1.

CAPO II

Disciplina dei fondi comuni d'investimento immobiliare

Articolo 5

Disposizioni in materia di fondi comuni d'investimento immobiliare

1. È ammessa l'istituzione di organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) aventi le seguenti caratteristiche:
 1. *all'articolo 1, comma 1, del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, alla lettera j), dopo le parole: "in monte;" sono aggiunte le seguenti: "il patrimonio del fondo, sia aperto che chiuso, può essere raccolto mediante una o più emissioni di quote".*
 - 1-bis. *All'articolo 37, comma 1, del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, dopo la lettera d), è aggiunta la seguente: "d-bis) alle condizioni e alle modali-*

Il Ministro dell'Economia e delle Finanze è autorizzato a promuovere la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare

tà con le quali devono essere effettuati gli acquisti o i conferimenti dei beni, sia in fase costitutiva che in fase successiva alla costituzione del fondo, nel caso di fondi che investano esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari".

1-ter. All'articolo 37, comma 2, del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, la lettera b) è sostituita dalle seguenti: "b) le cautele da osservare, con particolare riferimento all'intervento di esperti indipendenti nella valutazione dei beni, nel caso di cessioni o conferimenti di beni al fondo chiuso effettuati dai soci della società di gestione o dalle società facenti parte del gruppo cui essa appartiene, comunque prevedendo un limite percentuale rispetto all'ammontare del patrimonio del fondo, e nel caso di cessioni dei beni del fondo ai soggetti suddetti; b-bis) i casi in cui è possi-

bile derogare alle norme prudenziali di contenimento e di frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, avendo riguardo anche alla qualità e all'esperienza professionale degli investitori; nel caso dei fondi previsti alla lettera d-bis) del comma 1 dovrà comunque prevedersi che gli stessi possano assumere prestiti sino a un valore di almeno il 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento per gli altri beni nonché che possano svolgere operazioni di valorizzazione dei beni medesimi".

2. Entro due mesi dalla data di entra-

ta in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Ministro dell'economia e delle finanze, la Banca d'Italia e la CONSOB adottano, ciascuno per quanto di competenza, le modifiche ai regolamenti e ai provvedimenti necessari per dare attuazione a quanto disposto dai commi 1, 1-bis e 1-ter.

3. Fino all'emanazione dei regolamenti e provvedimenti previsti dal comma 2, alle società di gestione del risparmio continuano ad applicarsi le disposizioni vigenti in quanto compatibili con quanto disposto dai commi 1, 1-bis e 1-ter.

4. Le società di gestione del risparmio, relativamente ai fondi già istituiti alla



Michelangelo,
cupola di
S. Pietro a Roma
(terminata da
Giacomo della
Porta nel 1593)

data di entrata in vigore del presente decreto, possono optare per l'applicazione del regime, ivi incluso quello fiscale, previsto dal presente decreto, dandone comunicazione alle competenti autorità entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore dello stesso.

Articolo 6

Regime tributario del fondo ai fini delle imposte sui redditi.

1. I fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del *testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58*, e dell'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive. Le ritenute operate sui redditi di capitale sono a titolo di imposta. Non si applicano le ritenute previste dall'articolo 26, commi 2, 3, 3-bis e 5, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, nonché le ritenute previste dall'articolo 10-ter della legge 23 marzo 1983, n. 77.
2. Sull'ammontare del valore netto contabile del fondo, la società di gestione preleva annualmente un ammontare pari all'1 per cento a titolo d'imposta sostitutiva. Il valore netto del fondo deve essere calcolato come media annua dei valori risultanti dai prospetti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3), del *testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58*, tenendo anche conto dei mesi in cui il fondo non ha avuto alcun valore perché avviato o cessato in cor-



- so d'anno. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione non concorre a formare il valore del patrimonio netto l'ammontare dell'imposta sostitutiva dovuta per il periodo d'imposta e accantonata nel passivo.
3. L'imposta sostitutiva di cui al comma 2 è corrisposta entro il *20 febbraio* dell'anno successivo. Per l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi dell'imposta sostitutiva si applicano le disposizioni stabilite in materia di imposte sui redditi.

3-bis. Le disposizioni di cui al presente articolo, nel caso dei fondi previsti alla lettera d-bis) del comma 1 dell'articolo 37 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, introdotta dal comma 1-bis dell'articolo 5 del presente decreto, si applicano a condizione che le quote del fondo siano negoziate in almeno un mercato regolamentato.

Articolo 7

Regime tributario dei partecipanti

1. I proventi derivanti dalle partecipazioni ai fondi, nonché le plusvalenze realizzate mediante la loro cessione o rimborso non sono soggetti ad imposizione, salvo che le partecipazioni siano relative ad imprese commerciali. Sui proventi di ogni tipo percepiti o iscritti in bilancio è riconosciuto un credito d'imposta, che non concorre a formare il reddito, pari all'1 per cento del valore delle quote, proporzionalmente riferito al periodo di possesso rilevato in ciascun periodo d'imposta. In ogni caso il valore delle quote è rilevato, in ciascun periodo d'imposta, dall'ultimo prospetto predisposto dalla società di gestione.

Articolo 8

Regime tributario del fondo ai fini IVA

1. La società di gestione è soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle operazioni dei fondi immobiliari da essa istituiti. L'imposta sul valore aggiunto è determinata e liquidata separatamente dall'imposta dovuta per l'attività della società secondo le disposizioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, ed è applicata distintamente per ciascun fondo. Al versamento dell'imposta si procede cumulativamente per le somme complessivamente dovute dalla società e dai fondi. Gli acquisti di immobili effettuati dalla società di gestione ed imputati ai singoli fondi, nonché le manuten-



*Bramante,
tempietto
di San Pietro
in Montorio,
Roma
(1502)*

- zioni degli stessi, danno diritto alla detrazione dell'imposta ai sensi dell'articolo 19 del citato decreto. Ai fini dell'articolo 38-bis del medesimo decreto, gli immobili costituenti patrimonio del fondo e le spese di manutenzione sono considerati beni ammortizzabili ed ai rimborsi d'imposta si provvede entro e non oltre sei mesi, senza presentazione delle garanzie previste dal medesimo articolo.
2. In alternativa alla richiesta di rimborso la società di gestione può computare gli importi, in tutto o in parte, in compensazione delle imposte e dei contributi ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, anche oltre il limite fissato dall'articolo 25, comma 2, del citato decreto. Può altresì cedere a terzi il credito indicato nella dichiarazione annuale. Si applicano le disposizioni degli articoli 43-bis e 43-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. Gli atti pubblici o le scritture private autenticate, aventi ad oggetto la cessione del credito, sono soggetti ad imposta di registro nella misura fissa di lire 250.000.
3. Con decreto dell'amministrazione finanziaria sono stabilite le modalità di attuazione delle disposizioni dei commi 1 e 2, anche con riguardo al

versamento dell'imposta, all'effettuazione delle compensazioni e alle cessioni dei crediti.

Articolo 9

Disposizioni di coordinamento

1. L'articolo 7 della tabella allegata al *testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131*, deve intendersi applicabile anche ai fondi d'investimento disciplinati dall'articolo 37 *testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58*, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86.
2. Gli atti comportanti l'alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali

6. Nella legge 25 gennaio 1994, n. 86, l'articolo 15 è abrogato, salvo quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 5 *del presente decreto*.
7. Con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sono determinate le regolazioni contabili degli effetti finanziari per lo Stato e le regioni, conseguenti all'attuazione del presente capo.

Articolo 10

Norma finale

1. Per il periodo d'imposta 2001, l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 6

Il numero dei soggetti che partecipano a ciascun fondo speculativo non può superare le duecento unità

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 un milione di lire per ciascuna imposta.

3. Nell'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239, la lettera d) è *abrogata*.
4. Nell'articolo 27, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, le parole: "nonché sugli utili in qualunque forma corrisposti a fondi d'investimento immobiliare di cui alla legge 25 gennaio 1994, n. 86" sono soppresse.
5. Nell'articolo 14-bis, comma 10, della legge 25 gennaio 1994, n. 86, il terzo periodo è soppresso.

è dovuta proporzionalmente al valore del patrimonio netto del fondo riferito al periodo intercorrente tra la data di entrata in vigore del presente decreto ed il 31 dicembre 2001. Le disposizioni dell'articolo 6, comma 1, si applicano ai redditi di capitale divenuti esigibili dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

Articolo 11

Entrata in vigore

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica Italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

3. Decreto 31 gennaio 2003 n. 47 recante modificazioni al decreto 24 maggio 1999 n. 228

Si riporta il regolamento in materia di fondi comuni di investimento di cui al decreto legge 24 maggio 1999 n. 228, recante le modifiche, inserite in corsivo, di cui al decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 31 gennaio 2003, n. 47.

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE visto il decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dall'articolo 1 della legge 23 novembre 2001, n. 410, di seguito denominata "legge n. 410 del 2001", recante "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare";
visto l'articolo 5, comma 2, della legge n. 410 del 2001 che ha apportato modifiche all'articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, prevedendo altresì che "il Ministro dell'Economia e delle Finanze, la Banca d'Italia e la CONSOB adottano, ciascuno per quanto di competenza, le modifiche ai regolamenti ed ai provvedimenti necessari per dare attuazione a quanto disposto dai commi 1, 1-bis e 1-ter";
visto il testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, recante disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di seguito denominato "testo unico";
visto l'articolo 37 del predetto testo unico il quale prevede che il Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programma-

zione Economica (ora Ministro dell'Economia e delle Finanze) determina, con regolamento adottato, sentite la Banca d'Italia e la CONSOB, i criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento;

visto l'articolo 3, comma 1, del testo unico il quale dispone che "i regolamenti ministeriali previsti dal presente decreto sono adottati ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400" di seguito denominata "legge n. 400 del 1988";

visto l'articolo 17, commi 3 e 4, della legge n. 400 del 1988;

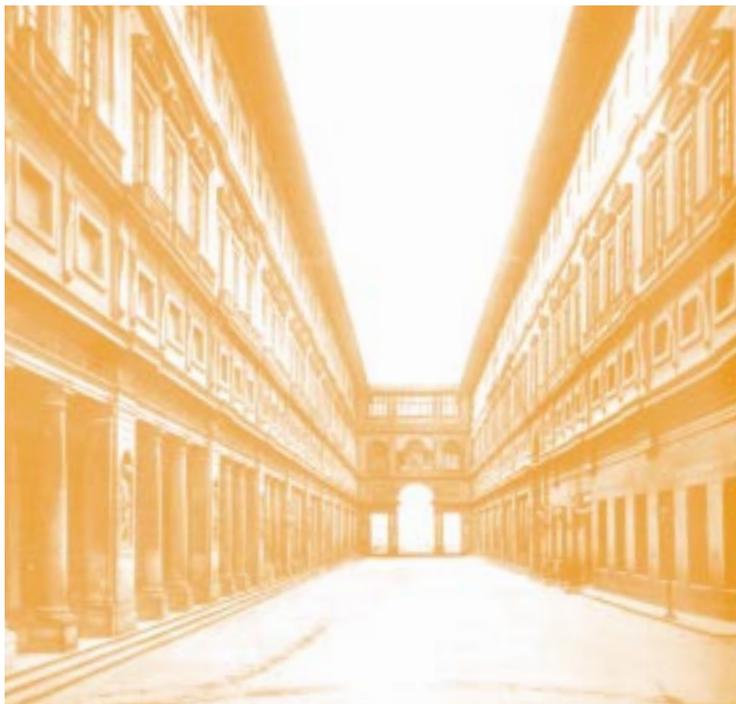
visto il regolamento di cui al decreto ministeriale 24 maggio 1999, n. 228, con il quale è stata data attuazione all'articolo 37 del testo unico, di seguito denominato "regolamento n. 228 del 1999";

sentite la Banca d'Italia e la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa;

vista la richiesta di chiarimenti del Consiglio di Stato di cui al parere interlocutorio dell'8 ottobre 2002;

udito il parere del Consiglio di Stato espresso nell'adunanza della sezione consultiva per gli atti normativi in data 11 ottobre 2002;

considerato che il riferimento normativo di cui all'articolo 12-bis, all'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 5) del testo unico appare pertinente in considerazione dell'opportunità di richiamare espressamente, al fine di evitare incertezze interpretative, il potere della Banca d'Italia di disciplinare i criteri e le modalità da adottare per la valutazione dei beni in cui è investito il patrimonio e la periodicità della valutazione, nei casi di acquisto o conferimento di beni diversi da quelli discipli-



*Giorgio Vasari,
Uffizi,
veduta da
Piazza della
Signoria,
Firenze
(iniziati
nel 1560)*

*nati dal medesimo articolo 12-bis del presente regolamento;
vista la comunicazione al Presidente del Consiglio dei Ministri, effettuata a norma dell'articolo 17, comma 3, della legge n. 400 del 1988, in data 7 gennaio 2003, con nota ACG/25/DGT/39179;
adotta il seguente regolamento:*

TITOLO I

Disposizioni generali

Art. 1

Definizioni

1. Nel presente regolamento s'intendono per:

- a) "testo unico": il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;
- b) "testo unico bancario": il decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385;

- c) "fondo": il fondo comune di investimento come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera j), del testo unico;
- d) "fondi armonizzati": i fondi comuni di investimento rientranti nell'ambito di applicazione delle direttive comunitarie in materia e che possono essere commercializzati nel territorio dell'Unione Europea in regime di mutuo riconoscimento;
- d-bis) "fondi immobiliari: i fondi che investono esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari";*
- e) "mercato regolamentato": il mercato regolamentato iscritto nell'elenco previsto dall'articolo 63, comma 2, o nell'apposita sezione prevista dall'articolo 67, comma 1, del testo unico o

altro mercato regolamentato regolarmente funzionante, riconosciuto e aperto al pubblico, specificato nel regolamento del fondo;

f) “fondi pensione”: le forme pensionistiche complementari di cui al decreto legislativo 21 aprile 1993, n. 124, e successive modificazioni;

g) “fondazioni bancarie: le fondazioni disciplinate dal decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153, e successive modificazioni”;

g-bis) “partecipazioni in società immobiliari: le partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili”;

h) “investitori qualificati”: le seguenti categorie di soggetti:

- le imprese di investimento, le banche, gli agenti di cambio, le società di gestione del risparmio (SGR), le società di investimento a capitale variabile (SICAV), i fondi pensione, le imprese di assicurazione, le società finanziarie capogruppo di gruppi bancari e i soggetti iscritti negli elenchi previsti dagli articoli 106, 107 e 113 del testo unico bancario;

- i soggetti esteri autorizzati a svolgere, in forza della normativa in vigore nel proprio Paese di origine, le medesime attività svolte dai soggetti di cui al precedente alinea;

- le fondazioni bancarie;

- le persone fisiche e giuridiche e gli altri enti in possesso di specifica competenza ed esperienza in operazioni in strumenti finanziari espressamente dichiarata per iscritto dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica o dell'ente;



Etienne-Louis
Boullée,
progetto per
il Cenotafio
di Newton

h-bis) “gruppo rilevante: il gruppo come definito ai sensi dell’articolo 11, comma 1, lettera a) del testo unico”.

2. Le espressioni adoperate nel presente regolamento, ove non diversamente definite, hanno lo stesso significato indicato nel testo storico.

Art. 2

Documenti contabili

1. In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese commerciali dal codice civile, e con le stesse modalità, la SGR deve redigere:

a) il libro giornale del fondo nel quale devono essere annotate, giorno per giorno, le operazioni relative alla gestione e le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione al fondo;

b) il rendiconto della gestione del fondo, entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi;

c) una relazione semestrale relativa alla gestione del fondo, entro trenta giorni dalla fine del semestre;

d) un prospetto recante l’indicazione del valore unitario delle quote di partecipazione e del valore com-

plussivo dei fondi aperti con periodicità almeno pari all'emissione o rimborso delle quote.

Art. 3

Publicità

1. I documenti di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b, c) e d), devono essere tenuti a disposizioni del pubblico nella sede della SGR.

L'ultimo rendiconto della gestione del fondo e l'ultima relazione semestrale devono essere tenuti a disposizione del pubblico nella sede della banca depositaria e nelle succursali della medesima indicate nel regolamento

2. I documenti di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), sono messi a disposizione del pubblico entro trenta giorni dalla loro redazione e il documento di cui alla lettera d) dello stesso comma è messo a disposizione entro il giorno successivo a quello di riferimento e pubblicato sul giornale indicato nel regolamento del fondo.
3. L'ultimo rendiconto della gestione del fondo e l'ultima relazione semestrale debbono inoltre essere tenuti a disposizione del pubblico nella sede della banca depositaria e nelle succursali della medesima indicate nel regolamento; gli investitori hanno diritto di ottenere gratuitamente anche a domicilio copia di tali documenti.
4. Nel rendiconto della gestione devono essere indicati i parametri prescelti dal fondo ai fini della confrontabilità dei risultati.
5. Per i fondi previsti agli articoli 15 e 16 possono essere previste forme di pubblicità diverse da quelle di cui ai commi precedenti a condizione che le stesse siano indicate nel regolamento del fondo.

5-bis) "il regolamento dei fondi di cui all'articolo 12-bis prevede, in conformità ai principi stabiliti dalla CONSOB in materia di pubblicità per operazioni di sollecitazione all'investimento, le forme di pubblicità, anche per estratto:

- delle relazioni di stima;
- degli atti di conferimento, acquisto ovvero cessione di beni, dei soggetti conferenti, acquirenti o cedenti e del relativo gruppo di appartenenza;

- dei prestiti stipulati per il finanziamento delle operazioni di rimborso previsti dall'articolo 12-bis, comma 8;
- del gruppo di appartenenza dell'intermediario finanziario di cui all'articolo 12-bis, comma 3, lettera b)".

TITOLO II

Disposizioni comuni

Art. 4

Oggetto dell'investimento

1. Le SGR possono istituire fondi di investimento il cui patrimonio è investito in una o più delle categorie di beni indicati nel comma 2. Il patrimonio del fondo è investito nel rispetto dei criteri, dei divieti e delle norme prudenziali di contenimento e di frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), del testo unico.
2. Il patrimonio del fondo è investito nei seguenti beni:
 - a) strumenti finanziari quotati in un mercato regolamentato;
 - b) strumenti finanziari non quotati in un mercato regolamentato;
 - c) depositi bancari di denaro;
 - d) *beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari*;
 - e) crediti e titoli rappresentativi di crediti;
 - f) altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale.

Art. 5

Quotazione dei certificati

1. Il regolamento del fondo indica se per i certificati rappresentativi delle quote del fondo medesimo sia prevista la quotazione in un mercato regolamentato.
2. La richiesta di quotazione è obbligatoria per i fondi chiusi i quali prevedono che l'ammontare minimo della sottoscrizione sia inferiore a venticinquemila euro.
3. In caso di quotazione di fondi chiusi, la relativa richiesta di ammissione delle quote alla negoziazione deve essere effettuata dalla SGR entro *ventiquattro* mesi dalla chiusura dell'offerta.

Art. 6

Durata

1. Il termine di durata dei fondi deve essere coerente con la natura degli investimenti. Esso non può in ogni caso essere superiore al termine di durata della SGR che li ha promossi e istituiti.
2. Fermo restando quanto previsto al comma 1, la durata dei fondi chiusi non può essere superiore a trenta anni, escluso il periodo di proroga eventualmente concesso ai sensi dell'articolo 14, comma 6.

Art. 7

Valore iniziale di sottoscrizione

In tutti i casi in cui è previsto un ammontare minimo di sottoscrizione del fondo il valore iniziale di ciascuna quota o azione non può essere a esso inferiore. Le quote non possono essere anche successivamente frazionate, ove non siano ammesse alla negoziazione su un mercato regolamentato.

TITOLO III**Tipologie e caratteristiche dei fondi****Capo I****Fondi aperti****Art. 8****Fondi armonizzati aperti**

1. Il patrimonio dei fondi armonizzati è investito nei beni previsti dalle direttive comunitarie in materia nel rispetto dei limiti e dei criteri stabiliti dal presente articolo e dalla Banca d'Italia in attuazione delle direttive comunitarie medesime.
2. Il patrimonio del fondo armonizzato non può essere utilizzato per:
 - a) acquistare metalli o pietre preziose o certificati rappresentativi dei medesimi;
 - b) concedere prestiti o garanzie sotto qualsiasi forma;
 - c) effettuare operazioni allo scoperto su strumenti finanziari, salvo quanto eventualmente stabilito dalla Banca d'Italia;
 - d) investire in azioni emesse dalla SGR che gestisce il fondo e dalla società promotrice, se diversa dal gestore.
3. I fondi armonizzati possono essere istituiti solamente nella forma del fondo comune di investimento aperto.

Art. 9**Fondi non armonizzati aperti**

1. Il patrimonio dei fondi non armonizzati aperti è investito nei beni previsti dall'articolo 4, comma 2, lettere a), b) e c), nel rispetto dei limiti e dei criteri stabiliti dalla Banca d'Italia.
2. L'ammontare minimo di ciascuna sottoscrizione di quote di fondi che



Claude-Nicolas Ledoux, Casa delle guardie campestri a Maupertuis (1780)

sono investiti in strumenti finanziari derivati nella misura prevista dalla Banca d'Italia non può essere inferiore a cinquantamila euro.

3. Si applica l'articolo 12, comma 3.

Art. 10**Modalità di partecipazione ai fondi aperti**

1. *La sottoscrizione delle quote del fondo aperto o delle quote di un comparto del fondo stesso, se questo è suddiviso in comparti, ha luogo o mediante versamento di un importo corrispondente al valore delle quote di partecipazione o, nel caso in cui il regolamento del fondo lo preveda, mediante conferimento di strumenti finanziari nella composizione che riproduce l'indice in conformità del quale il fondo investe.*
2. La SGR provvede a calcolare il valore delle quote, anche ai fini dell'emissione e del rimborso delle stesse, con periodicità almeno settimanale.
3. I partecipanti al fondo hanno diritto di chiedere in qualsiasi tempo il rimborso delle quote. Il rimborso deve essere eseguito entro quindici giorni dalla richiesta. Nei casi eccezionali precisati dal regolamento del fondo, il diritto al rimborso può essere sospeso dalla SGR per un periodo non

superiore ad un mese. Dalla sospensione la società informa immediatamente la Banca d'Italia e la CONSOB.

4. Nel caso di sospensione dei rimborsi delle quote di un fondo armonizzato che commercializza dette quote in altri Paesi aderenti all'Unione Europea, la società dovrà informare della sospensione anche le autorità di vigilanza di tali Paesi.

Art. 11

Applicabilità della normativa

1. Le disposizioni del presente regolamento riguardanti i fondi aperti si applicano alle SICAV.
2. I criteri stabiliti dal presente regolamento si applicano a ciascuno dei comparti di uno stesso fondo o di una stessa SICAV.

Capo II

Fondi chiusi

Art. 12

Fondi chiusi

1. Sono istituiti in forma chiusa i fondi comuni il cui patrimonio è investito, nel rispetto dei limiti e dei criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, nei beni indicati dall'articolo 4, comma 2, lettere d), e), e f), nonché nei beni indicati alla lettera b) dello stesso comma, diversi dalle quote di OICR aperti, in misura superiore al 10 per cento.
2. L'ammontare minimo di ciascuna sottoscrizione di quote di fondi che sono investiti prevalentemente nei beni di cui all'articolo 4, comma 2, lettere b) e f), nonché in crediti di cui alla lettera e), non può essere inferiore a cinquantamila euro.



Alessandro Antonelli,
Mole Antonelliana
a Torino
(progetto del 1863,
realizzato dal
1878 in poi)

2-bis. I fondi chiusi possono assumere prestiti per i rimborsi anticipati delle quote per un ammontare non superiore al 10 per cento del valore del fondo. Detti rimborsi anticipati avvengono proporzionalmente nel caso in cui le somme necessarie per effettuare gli stessi eccedano quelle acquisite attraverso le nuove emissioni ed i prestiti consentiti.

3. Il patrimonio del fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti. *Il patrimonio del fondo non può essere altresì investito in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti ceduti da soci della società di gestione, o da soggetti appartenenti al loro gruppo, in misura superiore al 3 per cento del valore del fondo.*

Art. 12-bis**Fondi immobiliari**

1. I fondi immobiliari sono istituiti in forma chiusa.
2. Il patrimonio dei fondi immobiliari, nel rispetto dei limiti e dei criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, anche con riferimento a quanto disposto dall'articolo 6, comma 1, lettere a) e c), numeri 1 e 5, del testo unico, è investito nei beni di cui all'articolo 4, comma 2, lettera d), in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del fondo. Detta percentuale è ridotta al 51 per cento qualora il patrimonio

sita relazione di stima elaborata, in data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell'atto, da esperti indipendenti di cui all'articolo 17, comma 10, del presente regolamento. Il valore attestato dalla relazione di stima non deve essere inferiore al valore delle quote emesse a fronte del conferimento; b) acquisire la valutazione di un intermediario finanziario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica di gestione in relazione all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dal fon-

Il valore attestato dalla relazione di stima non deve essere inferiore al valore delle quote emesse a fronte del conferimento

del fondo sia altresì investito in misura non inferiore al 20 per cento del suo valore in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o crediti garantiti da ipoteca immobiliare. I limiti di investimento indicati nel presente comma devono essere raggiunti entro ventiquattro mesi dall'avvio dell'operatività.

3. La sottoscrizione delle quote del fondo immobiliare o delle quote di un comparto del fondo stesso può essere effettuata, ove il regolamento del fondo lo preveda, sia in fase costitutiva che in fase successiva alla costituzione del fondo, mediante conferimento dei beni di cui all'articolo 4, comma 2, lettera d). Il fondo immobiliare nel caso di conferimenti deve: a) acquisire, ove non si tratti di beni negoziati in mercati regolamentati, un'appro-

do medesimo. Detta valutazione può essere predisposta dal soggetto incaricato della stima di cui alla lettera a) del presente comma nel caso in cui questi possieda i necessari requisiti professionali.

4. Il divieto di cui all'articolo 12, comma 3, del presente regolamento non trova applicazione, nei confronti dei soci della società di gestione dei fondi immobiliari o delle società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene. Tali operazioni possono essere eseguite subordinatamente alle seguenti cautele: a) il valore del singolo bene oggetto di cessione, acquisto o conferimento non può superare il 10 per cento del valore del fondo; il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della società di gestione non può superare il 40 per cento del valore del fondo; il totale delle operazioni

effettuate, anche indirettamente, con soci e con i soggetti appartenenti al loro gruppo rilevante non può superare il 60 per cento del valore del fondo; b) dopo la prima emissione di quote, il valore del singolo bene oggetto di cessione, acquisto o conferimento e in ogni caso il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della società di gestione e con i soggetti appar-

re detenute dal conferente per un ammontare non inferiore al 30 per cento del valore della sottoscrizione e per un periodo di almeno due anni dalla data del conferimento. Il regolamento del fondo disciplina le modalità con le quali i soggetti che effettuano i conferimenti si impegnano al rispetto dell'obbligo; e) l'intermediario finanziario di cui al comma 3, lettera b), non deve ap-



Giuseppe Mengoni, la Galleria Vittorio Emanuele II a Milano (1865-1867)

tenenti al loro gruppo rilevante non può superare il 10 per cento del valore complessivo del fondo su base annua; c) i beni acquistati o venduti dal fondo devono costituire oggetto di relazione di stima elaborata da esperti aventi i requisiti previsti dall'articolo 17 del presente regolamento; d) le quote del fondo sottoscritte a fronte dei conferimenti devono esse-

partenere al gruppo del soggetto conferente; f) la delibera dell'organo di amministrazione della SGR deve illustrare l'interesse del fondo e dei suoi sottoscrittori all'operazione e va assunta su conforme parere favorevole dell'organo di controllo.

5. *Le cautele di cui al comma 4, lettere a), b) e c) non si applicano ai fondi costituiti ai sensi degli articoli 15 e*

16 del presente regolamento.

6. *Le cautele di cui al comma 4, lettere a) e b) non si applicano ai fondi le cui quote siano uguali o superiori a 250.000 euro.*
7. *I fondi immobiliari possono assumere prestiti sino ad un valore del 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento degli altri beni. Detti prestiti possono essere assunti anche al fine di effettuare operazioni di valorizzazione dei beni in cui è investito il fondo per tali operazioni intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso ed il frazionamento dell'immobile.*
8. *I fondi immobiliari possono assumere prestiti per i rimborsi anticipati delle quote, nei limiti indicati al comma 7 e comunque per un ammontare non superiore al 10 per cento del valore del fondo.*

Art. 13

Fondi immobiliari con apporto pubblico

1. Il conferimento di immobili ai fondi previsti dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni e integrazioni, è riservato ai soggetti di cui al medesimo articolo 14-bis, secondo le modalità ivi indicate.
2. Ferma restando l'applicazione delle disposizioni speciali stabilite dal suddetto articolo 14-bis *in quanto compatibili con le disposizioni del presente regolamento e non penalizzanti rispetto ai fondi con apporto privato*, ai fondi ivi previsti si applicano le disposizioni del presente regolamento e

degli altri provvedimenti previsti dal testo unico con riferimento ai fondi chiusi che sono investiti in beni immobili, *ad eccezione dei limiti indicati al comma 4 dell'articolo 12-bis.*

3. *Abrogato.*

Art. 14

Modalità di partecipazione ai fondi chiusi

1. I soggetti interessati a partecipare a un fondo chiuso possono sottoscrivere le quote del fondo o le quote di un comparto del fondo stesso, se questo è suddiviso in comparti, mediante versamento di un importo corrispondente al valore delle quote di partecipazione.
2. Il patrimonio del fondo deve essere raccolto mediante *una o più emissioni, secondo le modalità stabilite dal regolamento di quote*, di eguale valore unitario, che devono essere sottoscritte entro il termine massimo di diciotto mesi dalla pubblicazione del prospetto ai sensi dell'articolo 94, comma 3, del testo unico o, se le quote non sono offerte al pubblico, dalla data di approvazione del regolamento del fondo da parte della Banca d'Italia. *Il regolamento del fondo disciplina le modalità concernenti le emissioni successive alla prima.*
3. Decorso tale termine, se il fondo è stato sottoscritto in misura non inferiore all'ammontare minimo indicato nel regolamento, la SGR può ridimensionare il fondo, conformemente a quanto stabilito nel regolamento del fondo stesso, dandone comunicazione alla Banca d'Italia.
4. Nel caso in cui un fondo sia sottoscritto in misura superiore all'offerta,

la SGR può aumentarne il patrimonio, conformemente a quanto stabilito nel regolamento del fondo stesso, dandone comunicazione alla Banca d'Italia.

5. I versamenti relativi alle quote sottoscritte devono essere effettuati entro il termine stabilito nel regolamento del fondo. Nel caso di fondi riservati previsti dall'articolo 15 i versamenti possono essere effettuati in più soluzioni, a seguito di impegno del sottoscrittore a effettuare il versamento a richiesta della SGR in base alle esigenze di investimento del fondo medesimo.
6. Le quote di partecipazione, secondo le modalità indicate nel regolamento, devono essere rimborsate ai partecipanti alla scadenza del termine di durata del fondo ovvero possono essere rimborsate anticipatamente. La Banca d'Italia può consentire, ove sia previsto nel regolamento del fondo e su richiesta della SGR, una proroga del termine di durata del fondo non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

6-bis. Ove il regolamento del fondo preveda emissioni successive alla prima, i rimborsi anticipati hanno luogo con la medesima frequenza ed in coincidenza con le nuove emissioni. Alla stessa data è prevista la determinazione periodica del valore delle quote del fondo.

Capo III

Fondi riservati, fondi garantiti e fondi speculativi

Art. 15

Fondi riservati

1. Le SGR possono istituire fondi aperti e chiusi la cui partecipazione è riservata a investitori qualificati speci-

ficando le categorie di investitori alle quali il fondo è riservato.

2. Nel regolamento del fondo sono indicati i beni oggetto dell'investimento tra quelli previsti dall'articolo 4, comma 2, nonché le modalità di partecipazione con riferimento all'adesione dei partecipanti ed al rimborso delle quote.
3. Nel regolamento possono essere fissati limiti agli investimenti diversi da quelli stabiliti in via generale dalle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio emanate dalla Banca d'Italia.
4. Le quote dei fondi riservati a investitori qualificati non possono essere collocate, rimborsate o rivendute da parte di chi le possiede, direttamente o nell'ambito della prestazione del servizio di cui all'articolo 1, comma 5, lettera d), del testo unico, a soggetti diversi da quelli indicati nel regolamento del fondo.

Art. 15-bis

Fondi garantiti

1. *Le SGR, nel rispetto dei criteri di investimento e delle norme prudenziali di frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, possono istituire fondi che garantiscono la restituzione del capitale investito ovvero il riconoscimento di un rendimento minimo, mediante la stipula di apposite convenzioni con banche, imprese di investimento che prestano il servizio di negoziazione per conto proprio, imprese di assicurazione o intermediari finanziari iscritti nell'elenco previsto dall'articolo 107 del testo unico bancario aven-*



*Gustave-Alexandre
Eiffel, la Torre
Eiffel a Parigi
(1887-1889,
altezza m. 300)*

ti i requisiti indicati dalla Banca d'Italia, ovvero mediante altre eventuali forme di garanzia indicate dalla Banca d'Italia.

2. I fondi garantiti possono essere sia di tipo aperto che di tipo chiuso.
3. Il regolamento del fondo stabilisce le modalità per la prestazione della garanzia di cui al comma 1.

Art. 16

Fondi speculativi

1. Le SGR possono istituire fondi speculativi il cui patrimonio è investito in beni, anche diversi da quelli individuati nell'articolo 4, comma 2, in deroga alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), del testo unico.
2. Il numero dei soggetti che partecipano a ciascun fondo speculativo non può superare le *duecento* unità.

3. L'importo minimo della quota iniziale non può essere inferiore a 500.000 euro. Le quote dei fondi speculativi non possono essere frazionate in nessun caso.
4. Le quote dei fondi speculativi non possono essere oggetto di sollecitazione all'investimento.
5. Il regolamento del fondo deve menzionare la rischiosità dell'investimento e la circostanza che esso avviene in deroga ai divieti e alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia.
6. Nel regolamento del fondo sono indicati i beni oggetto dell'investimento e le modalità di partecipazione con riferimento all'adesione dei partecipanti ed al rimborso delle quote.
7. La Banca d'Italia indica i casi in cui i fondi disciplinati dal presente articolo, in considerazione dei potenziali effetti sulla stabilità della società, possono essere istituiti o gestiti solo da SGR che abbiano come oggetto esclusivo l'istituzione o la gestione di tali fondi.

TITOLO IV

Valutazione di beni

Art. 17

Esperti indipendenti

1. Gli esperti indipendenti indicati nell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 5), del testo unico possono essere persone fisiche o giuridiche scelte dalla SGR.
2. Il consiglio di amministrazione della SGR nell'affidamento degli incarichi agli esperti indipendenti verifica il

- possesto dei requisiti indicati nei commi 4, 5 e 6. La SGR può affidare incarichi anche per la valutazione di singoli beni ad esperti aventi tali requisiti.
3. Le valutazioni devono risultare da apposita relazione sottoscritta da tutti gli esperti indipendenti incaricati. Nell'ipotesi in cui gli esperti indipendenti siano persone giuridiche, la relazione deve essere sottoscritta da almeno uno degli amministratori comunque in possesso dei requisiti indicati nel comma.
 4. Gli esperti indipendenti devono essere iscritti ininterrottamente da almeno cinque anni in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità ad effettuare valutazioni tecniche od economiche dei beni in cui è investito il fondo. Devono essere altresì in possesso dei requisiti di onorabilità previsti per gli esponenti aziendali delle SGR ai sensi dell'articolo 13 del testo unico.
 5. Nell'ipotesi in cui gli esperti indipendenti siano persone giuridiche, esse non possono fare parte del gruppo della SGR, come definito ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera a), del testo unico.
 6. Gli esperti indipendenti persone giuridiche devono possedere i seguenti requisiti:
 - a) nell'oggetto sociale deve essere espressamente prevista la valutazione dei beni oggetto dell'investimento del fondo;
 - b) una struttura organizzativa adeguata all'incarico che intendono assumere.
 7. L'esperto si astiene dalla valutazione in caso di conflitto di interessi in relazione ai beni da valutare, dandone tempestiva comunicazione alla SGR.
 8. L'incarico di esperto indipendente non può essere conferito a soggetti che:
 - a) siano soci, amministratori o sindaci della SGR che conferisce l'incarico o di altre società od enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o dalla SGR, ovvero lo siano stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;
 - b) siano legati alla SGR che conferisce l'incarico o ad altre società o enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o dalla SGR, da rapporti di lavoro subordinato o autonomo, ovvero lo siano stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;
 - c) siano parenti o affini entro il quarto grado dei soci, degli amministratori, dei sindaci o dei direttori generali della SGR che conferisce l'incarico o di altre società od enti che la controllino o che siano controllati da questi ultimi o dalla SGR;
 - d) si trovino in una situazione che può compromettere comunque l'indipendenza nei confronti della SGR che conferisce l'incarico.
 9. Nel caso di sopravvenienza di una di tali situazioni nel corso dell'incarico l'interessato è tenuto a darne immediata comunicazione alla SGR, che provvede entro trenta giorni dalla comunicazione stessa alla revoca dell'incarico e alla sostituzione dell'esperto, dandone contestuale comunicazione alla Banca d'Italia e alla CONSOB.
 10. La valutazione dei conferimenti dei beni immobili e dei diritti reali im-

mobiliari dei fondi previsti dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, è effettuata da un collegio di almeno tre esperti, nel caso in cui la SGR non si avvalga di una società. L'incarico ha durata triennale ed è rinnovabile una sola volta.

11. Ai fini del comma 10 le persone fisiche o giuridiche devono prestare idonea garanzia bancaria o assicurativa almeno per un importo complessivo pari al 20 per cento del va-

lore attribuito ai beni immobili oggetto della valutazione.

Art. 18

Compensi

1. Il costo complessivo dei compensi dovuti per le attività di valutazione di cui all'articolo 17 è a carico del fondo e deve essere commisurato all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità



*Ricostruzione
del tempio
di Venere
a Baalbek
(III sec. d.C.)*



*Le Jardin
d'hiver
aux Champs
Élysées,
Paris
(1853 circa)*

e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e dell'eventuale esistenza di un mercato attivo. Tenuto conto delle caratteristiche dell'incarico, i compensi possono derogare ai limiti minimi stabiliti dalle tariffe professionali degli esperti indipendenti.

2. Fermo restando quanto disposto dal comma 1, per le valutazioni iniziali dei beni immobili apportati ai fondi previsti dall'articolo 14-bis della leg-

ge 25 gennaio 1994, n. 86, il costo dei compensi non può superare lo 0,6 per mille del minor valore tra quello attribuito dal conferente e quello risultante dalla valutazione. Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Note alle premesse:

- Il testo del comma 2 dell'articolo 5 della legge 23 novembre 2001, n. 410 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare) è il seguente: "Entro due mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Ministro dell'Economia e delle Finanze, la Banca d'Italia e la CONSOB adottano, ciascuno per quanto di competenza, le modifiche ai regolamenti e ai provvedimenti necessari per dare attuazione a quanto disposto dai commi 1, 1-bis e 1-ter".
- Articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della legge 6 febbraio 1996, n. 52), modificato dai commi 1-bis e 1-ter dell'articolo 5 della citata legge n. 410/2001: Art. 37 (Struttura dei fondi comuni di investimento):
 1. Il Ministro del Tesoro, Bilancio e della Programmazione Economica, con regolamento adottato sentite la Banca d'Italia e la CONSOB, determina i criteri generali cui devono uniformarsi i fondi comuni di investimento con riguardo: a) all'oggetto dell'investimento; b) alle categorie di investitori cui è destinata l'offerta delle quote; c) alle modalità di partecipazione ai fondi aperti e chiusi, con particolare riferimento alla fre-

quenza di emissione e rimborso delle quote, all'eventuale ammontare minimo delle sottoscrizioni e alle procedure da seguire; d) all'eventuale durata minima e massima; d-bis) alle condizioni e alle modalità con le quali devono essere effettuati gli acquisti o i conferimenti dei beni, sia in fase costitutiva che in fase successiva alla costituzione del fondo, nel caso di fondi che investano esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.

2. Il regolamento previsto dal comma 1 stabilisce inoltre: a) le ipotesi nelle quali deve adottarsi la forma del fondo chiuso; b) le cautele da osservare, con particolare riferimento all'intervento di esperti indipendenti nella valutazione dei beni, nel caso di cessioni o conferimenti di beni al fondo chiuso effettuati dai soci della società di gestione o dalle società facenti parte del gruppo cui essa appartiene, comunque prevedendo un limite percentuale rispetto all'ammontare del patrimonio del fondo, e nel caso di cessioni dei beni del fondo ai soggetti suddetti; b-bis) i casi in cui è possibile derogare alle norme prudenziali di contenimento e di frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, avendo riguardo anche alla qualità e all'esperienza professionale degli investitori; nel caso dei fondi previsti alla lettera d-bis del comma 1 dovrà comunque prevedersi che gli stessi possano assumere prestiti sino a un valore di almeno il 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali

immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento per gli altri beni nonché che possano svolgere operazioni di valorizzazione dei beni medesimi; c) le scritture contabili, il rendiconto e i prospetti periodici che le società di gestione del risparmio redigono, in aggiunta a quanto prescritto per le imprese commerciali, nonché gli obblighi di pubblicità del rendiconto e

(Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri), è il seguente: 3) "Con decreto ministeriale possono essere adottati regolamenti nelle materie di competenza del Ministro o di autorità sottordinate al Ministro, quando la legge espressamente conferisca tale potere. Tali regolamenti, per materie di competenza di più ministri, possono essere adottati con



dei prospetti periodici; d) le ipotesi nelle quali la società di gestione del risparmio deve chiedere l'ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato dei certificati rappresentativi delle quote dei fondi; e) i requisiti e i compensi degli esperti indipendenti indicati nell'articolo 6, comma 1, lettera c, numero 5.

- Il testo dei commi 3 e 4 dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400

I regolamenti di cui al comma 1 ed i regolamenti ministeriali ed interministeriali, che devono recare la denominazione di regolamento, sono adottati previo parere del Consiglio di Stato



*Le Corbusier,
progetto del padiglione
svizzero alla
Cité Universitaire
di Parigi (1930)*

decreti interministeriali, ferma restando la necessità di apposita autorizzazione da parte della legge. I regolamenti ministeriali ed interministeriali non possono dettare norme contrarie a quelle dei regolamenti emanati dal Governo. Essi debbono essere comunicati al Presidente del Consiglio dei Ministri prima della loro emanazione.” 4) “I regolamenti di cui al comma 1 ed i regolamenti ministeriali ed interministeriali, che devono recare la denominazione di **regolamento**, sono adottati previo parere del Consiglio di Stato, sottoposti al visto ed alla registrazione della Corte dei Conti e pubblicati nella Gazzetta Ufficiale”.

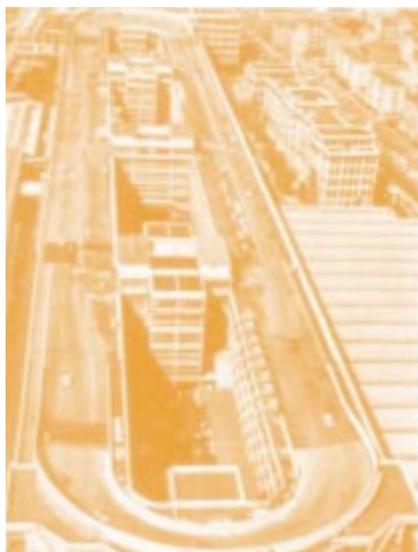
- Il decreto ministeriale 24 maggio 1999, n. 228, reca: “Regolamento recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento”.
- Il numero 5 della lettera c) del comma 1 dell'articolo 6 del citato decreto legislativo n. 58/1998, è il seguente: “1. La Banca d'Italia, sentita la CONSOB, disciplina con regolamento: a) omissis; b) omissis; c) le regole applicabili agli OICR aventi ad oggetto: 1-4) omissis; 5) i criteri e le modalità da adottare per la valutazione dei beni e dei valori in cui è investito il patrimonio e la periodicità della valutazione. Per la valutazione di beni non negoziati in mercati regolamentati, la Banca d'Italia può prevedere il ricorso a esperti indipendenti e richiederne l'intervento anche in sede di acquisto e vendita dei beni da parte del gestore”.

4. Considerazioni sulla nuova disciplina

Il recente regolamento attuativo, ovvero il decreto ministeriale 31 gennaio 2003, n. 47 di modifica e di integrazione del regolamento di cui al decreto 24 maggio 1999, n. 228 si riferisce principalmente a fondi che devono essere istituiti in forma

- la liquidazione delle quote alla scadenza, con possibilità per le SGR (Società di Gestione del Risparmio) di effettuare il rimborso anticipato delle stesse.

Pertanto, il fondo immobiliare chiuso rappresenta per il risparmiatore un ulteriore strumento di diversificazione del proprio portafoglio di investimento, collocandosi accanto alle tradizionali forme di investi-



*Giacomo
Matté Trucco,
Lingotto,
Officine FIAT
con autopista,
Torino
(1919-1923)*

chiusa, comportando:

- la suddivisione del fondo in un numero predefinito di quote, tutte di valore nominale uguale;
- la sottoscrizione delle quote che costituiscono il fondo entro un arco di tempo prestabilito dal regolamento del fondo stesso;

mento azionario, obbligazionario e monetario.

All'uopo, occorre ricordare che in Europa i fondi immobiliari vengono considerati come il principale strumento finanziario in grado di raccogliere capitali per realizzare, ristrutturare e gestire rilevanti patrimoni immobiliari nazionali. Ciò è testimoniato

dall'esistenza di circa settecento fondi europei: i più numerosi sono quelli francesi, oltre trecento, mentre quelli inglesi sono di poco al di sopra del centinaio; seguono Germania, Olanda, Belgio, Svizzera, Svezia, Spagna. Negli Stati Uniti esistono tre principali categorie di Reits: *Equity Fund* (specializzati nella gestione di immobili acquistati o costruiti diretta-

In Europa i fondi immobiliari vengono considerati come il principale strumento finanziario in grado di raccogliere capitali per realizzare, ristrutturare e gestire rilevanti patrimoni immobiliari nazionali

mente); *Mortgage Fund* (che acquisiscono e gestiscono crediti ipotecati); *Hybrid Fund* (di tipo misto, che operano in entrambi i precedenti settori), i quali negli ultimi tempi hanno visto aumentare vertiginosamente la loro capitalizzazione borsistica, realizzando ottime performance.

In Italia sono stati istituiti, fino ad oggi, 17

società di gestione di fondi immobiliari di diritto italiano, con *asset allocation* in uffici, logistica, centri commerciali, alberghi, case di riposo, partecipazioni in società immobiliari e, solo uno, in immobili residenziali. Per altro si osserva, sulla base delle pubbliche dichiarazioni rilasciate dai potenziali promotori di nuovi fondi, che la nuova normativa possa dare un ulteriore ed importante impulso al settore.

Con la nuova disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare – decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 – si introducono significativi cambiamenti: fino ad ora i fondi immobiliari erano organismi di investimento collettivo, esclusivamente dedicati al settore immobiliare. Grazie alle norme contenute nella nuova legge, a questi strumenti finanziari viene concessa la possibilità di avere l'immobiliare come oggetto prevalente e non solo esclusivo dei propri investimenti. Inoltre, il legislatore dà la possibilità di costituire oltre ai fondi comuni immobiliari chiusi, anche fondi aperti (dove il capitale può variare nel tempo attraverso l'ingresso di nuovi risparmiatori o la modifica del patrimonio nel caso di uscita dei sottoscrittori), ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58), dando mandato al Ministro dell'Economia e delle Finanze, alla Banca d'Italia ed alla CONSOB di compiere le eventuali modifiche ai regolamenti ed ai provvedimenti per l'attuazione della riforma della disciplina dei fondi immobiliari.

La nuova normativa prevede che i fondi possono assumere prestiti nel limite massimo del 60 per cento del valore degli im-

mobili e del 20 per cento del valore degli altri beni posseduti, nonché scegliere di non distribuire le plusvalenze derivanti da vendite di immobili e partecipazioni in società immobiliari.

Il periodo di approdo in Borsa passa dai precedenti 12 mesi a 24 mesi, con la possibilità di sottoscrivere fondi anche tramite apporto.

Infine, vi è la possibilità di effettuare operazioni come l'acquisto, la cessione o l'apporto stesso, in conflitto d'interesse con soci della SGR, fino al 40 per cento del valore del fondo e, con società del gruppo, fino al 60 per cento del valore del fondo. Nel nuovo regolamento si definisce opportunamente il concetto di fondi immobiliari – articolo 1, lettera d-bis – che nel medesimo articolo, alla lettera c) veniva e viene rimandato all'articolo 1, comma 1, lettera j), del testo unico, e cioè del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

Tale esplicitazione si è resa necessaria per comprendere, nel prosieguo dell'enunciazione regolamentare, l'ambito di applicazione non solamente del regolamento in oggetto, ma anche della legge 23 novembre 2001, n. 410 richiamata nel secondo capitolo e prodromica del regolamento stesso.

Oltre alle modificazioni intese come sostituzioni di enunciati già espressi, il nuovo regolamento stabilisce delle aggiunte significative che è il caso di approfondire in maniera più chiara.

All'articolo 1, lettera g-bis è definito il concetto di "partecipazioni in società immobiliari", poi ripreso dall'articolo 4 – oggetto dell'investimento – in cui si consente agli investitori la partecipazione in società di capitali che svolgono attività di "costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili".

Così come per "gruppo rilevante" – articolo 1, lettera h-bis – si intende il gruppo come definito ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera a) del testo unico (decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58) che di seguito riportiamo:

"La Banca d'Italia, sentita la CONSOB:

- a) determina la nozione di gruppo rilevante ai fini della verifica dei requisiti previsti dagli articoli 19, comma 1, lettera h) e 34, comma 1, lettera f);
- b) può emanare disposizioni volte ad individuare l'insieme dei soggetti da sottoporre a vigilanza sul gruppo tra quelli esercenti servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio, nonché attività connesse e strumentali o altre attività finanziarie, come individuate ai sensi dell'articolo 59, comma 1, lettera b) del testo unico bancario. Tali soggetti sono individuati tra quelli che, non sottoposti a vigilanza consolidata ai sensi del testo unico bancario:
 - 1) sono controllati, direttamente o indirettamente, da una SIM (Società di Intermediazione Mobiliare) o da una SGR;
 - 2) controllano, direttamente o indirettamente, una SIM o una SGR;
 - 3) sono controllati, direttamente o indirettamente, dagli stessi soggetti che controllano la SIM o la SGR;
 - 4) sono partecipati, almeno per il 20 per cento, da uno dei soggetti indicati nei numeri 1), 2) e 3), dalla SIM o dalla SGR.

L'articolo 3, lettera 5-bis fa riferimento al regolamento dei fondi di cui all'articolo 12-bis, stabilendo quando occorrono le forme di pubblicità.

L'articolo 5 – Quotazioni dei certificati – obbliga le SGR, in caso di quotazione di fondi chiusi, ad effettuare la relativa ri-



*Frank Lloyd
Wright,
Solomon R.
Guggenheim
Museum,
New York
(1957-1959)*

chiesta di ammissione delle quote alla negoziazione entro 24 mesi – e non più 12 come enunciato dal precedente regolamento (decreto 24 maggio 1999, n. 228) – dalla chiusura dell’offerta.

L’articolo 10 – Modalità di partecipazione ai fondi aperti – aggiunge che per sottoscrivere le quote del fondo aperto, oltre al versamento dell’importo corrispondente al valore delle quote di partecipazione, si può fare mediante “conferimento di strumenti finanziari nella composizione che riproduce l’indice in conformità del quale il fondo investe”, sempre che il regolamento del fondo preveda tale possibilità”. È aggiunto il comma 2-bis) all’articolo 12 – fondi chiusi – in cui si stipula che i fondi chiusi possono assumere prestiti per i rimborsi anticipati delle quote per un ammontare non superiore al 10 per

cento del valore del fondo.

Al comma 3 dello stesso articolo si esplica che il patrimonio del fondo non può essere investito, oltre che in beni ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo, anche in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti ceduti da soci della società di gestione, o da soggetti appartenenti al loro gruppo, in misura superiore al 3 per cento del valore del fondo.

È introdotto l’articolo 12-bis) – fondi immobiliari – il cui concetto principale è che i fondi immobiliari sono istituiti in forma chiusa (vedasi introduzione).

Il loro patrimonio è investito nei beni di cui all’articolo 4, comma 2, lettera d) – beni immobili, diritti reali immobiliari, parte-

cipazioni in società immobiliari – in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del fondo.

Tutto ciò anche con riferimento all'articolo 6, comma 1, lettere a) e c), numeri 1 e 5 del testo unico – vigilanza regolamentare – che di seguito riportiamo:

“ La Banca d'Italia, sentita la CONSOB, disciplina con regolamento:

a) l'adeguatezza patrimoniale, il contenimento del rischio nelle sue diverse configurazioni, le partecipazioni dete-

La Banca d'Italia può prevedere il ricorso a esperti indipendenti e richiederne l'intervento anche in sede di acquisto e vendita dei beni da parte del gestore



nibili, l'organizzazione amministrativa e contabile e i controlli interni;

c) le regole applicabili agli OICR (Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio) aventi ad oggetto:

1) i criteri e i divieti relativi all'attività di investimento, avuto riguardo anche ai rapporti di gruppo;

2) le norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio;

3) gli schemi-tipo e le modalità di redazione dei prospetti contabili che le so-

cietà di gestione del risparmio e le SICAV (Società di Investimento a Capitale Variabile) devono redigere periodicamente;

4) i metodi di calcolo del valore delle quote o azioni di OICR;

5) i criteri e le modalità da adottare per la valutazione dei beni e dei valori in cui è investito il patrimonio e la periodicità della valutazione. Per la valutazione di beni non negoziati in mercati regolamentati, la Banca d'Italia può

prevedere il ricorso a esperti indipendenti e richiederne l'intervento anche in sede di acquisto e vendita dei beni da parte del gestore”.

Sempre con riferimento all'articolo 12-bis), al comma 7 si afferma che i fondi immobiliari possono assumere prestiti sino ad un valore pari al 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento degli altri beni; al comma 8 si dice che, nei limiti indi-

te la stipula di apposite convenzioni con banche, imprese di investimento che prestano il servizio di negoziazione per conto proprio, imprese di assicurazione o intermediari finanziari iscritti nell'elenco previsto dall'articolo 107 del testo unico bancario”, a patto che siano in possesso dei requisiti indicati dalla Banca d'Italia. Infine, l'articolo 16 – Fondi speculativi – al terzo comma prevede che “l'importo minimo della quota iniziale non può essere inferiore a 500.000 euro e che le quote di



*Le Corbusier e
Pierre Jeanneret,
disegno del
progetto per il
palazzo dei Soviet
a Mosca (1931)*

cati al comma 7 e comunque per un ammontare non superiore al 10 per cento del valore del fondo, i fondi immobiliari possono assumere prestiti per i rimborsi anticipati delle quote.

Tra l'articolo 15 – Fondi riservati – e l'articolo 16 – Fondi speculativi – viene inserito l'articolo 15-bis “Fondi garantiti”, in cui si afferma che le “SGR....., possono istituire fondi che garantiscono la restituzione del capitale investito ovvero il riconoscimento di un rendimento minimo, median-

tali fondi non possono essere frazionate in alcun caso”.

In conclusione, si ritiene che la nuova normativa consentirà al risparmiatore di investire risorse conciliando solidità degli impieghi con redditività e basso rischio, oltre che dare un nuovo importante impulso alla valorizzazione, alla efficiente gestione, alla riqualificazione e alla conservazione del patrimonio immobiliare, ovvero alla dinamicità dell'economia immobiliare. •

IV - THE 1ST EUROPEAN REAL ESTATE SUMMIT: LAND FOR DEVELOPMENT

IL 1° SUMMIT EUROPEO SULL'ECONOMIA IMMOBILIARE: TERRA PER LO SVILUPPO

a cura di Lucilla Scelba, Tecnoborsa

Roma, 19 e 20 settembre 2002 - Tempio di Adriano

Il primo Summit del Progetto Terra per lo Sviluppo per creare un più ampio mercato immobiliare europeo: tra Est ed Ovest da un capitale morto ad un mercato vitale, dinamico ed integrato



*I ruderi del Tempio
di Adriano a Roma,
nella seconda
metà del XVI secolo*

1. Introduzione

Per la prima volta a Roma, i rappresentanti dei Paesi delle cosiddette Economie in Transizione si sono incontrati con quelli delle economie occidentali e hanno posto le basi per regolamentare e sviluppare i loro mercati immobiliari. Infatti, una diffusa povertà e bassi redditi sono aspetti comuni nei Paesi del Centro-Est Europa e, al fine di dar vita ad una nuova tendenza di crescita economica e sociale, si vuole cercare di stabilire un'efficiente sistema di tutela del diritto di proprietà. In molti Paesi in transizione tale sistema risulta essere

per uno sviluppo sostenibile ed un'armonizzazione dei mercati. Riportiamo di seguito i principali risultati del Summit ideato e proposto alle Nazioni Unite dal Vice Presidente di Tecnoborsa, Giampiero Bambagioni, e l'anticipazione degli interventi dell'economista Hernando De Soto e del Presidente di Tecnoborsa, Aldo De Marco; sul prossimo numero dei Quaderni di Economia Immobiliare saranno pubblicati gli Atti del Summit con la sintesi dei principali interventi, delle sessioni plenarie e dei *focus group* che si sono svolti durante i lavori.



debole e poco sviluppato e tale debolezza è dovuta a diversi fattori: il basso potere di acquisto del mercato; la complessità correlata all'uso della proprietà immobiliare e terriera quale forma di garanzia per prestiti ipotecari e altre forme di finanziamento; l'assenza di un adeguato sistema legislativo di tutela della proprietà.

Inoltre, la troppa burocrazia, la scarsa presenza di prodotti finanziari per il credito immobiliare, la variabilità dei costi nelle diverse regioni e la necessità di aggiornare le normative vigenti sono i maggiori ostacoli da superare per avviare un cammino comune con i Paesi di tutta Europa

2. Il Summit e il Programma LFDP - Terra per lo Sviluppo

Il primo Summit europeo sull'economia immobiliare - Terra per lo Sviluppo è stato promosso e organizzato da Tecnoborsa e dalle Nazioni Unite/Commissione Economica per l'Europa (UNECE - *United Nations Economic Commission for Europe*), con il supporto dell'UNECE/REAG (*Real Estate Advisory Group*, gruppo di esperti sul mercato immobiliare di cui Tecnoborsa è membro), al fine di creare una maggiore cooperazione tra i Paesi europei e, in

particolare, promuovere opportunità d'investimento nelle Economie in Transizione.

Dunque, la costruzione del mercato immobiliare europeo è partita da Roma e Aldo De Marco, Presidente di Tecnoborsa e promotore del Summit, ha dichiarato in apertura dei lavori che "favorire la crescita, l'internazionalizzazione e l'integrazione dell'economia immobiliare italiana con quella degli altri Paesi europei, unitamente allo sviluppo e alla regolazione dei mercati, costituisce uno degli obiettivi centrali di Tecnoborsa. Tutto ciò con il fine principale, condiviso con le Nazioni Unite, di creare un mercato immobiliare europeo vitale, dinamico e integrato".

Infatti, in linea con la *Millenium Declaration* dell'ONU, è stato adottato il *Land for Development Programme - LFDP*, un programma volto allo sviluppo del mercato immobiliare e della terra in Europa e a rafforzare le politiche di riduzione della povertà anche attraverso lo sviluppo immobiliare nei Paesi europei.

Il programma LFDP mira a:

- creare un network tra rappresentanti governativi europei, esperti internazionali e partner del settore privato, al fine di sviluppare politiche terriere ed immobiliari e di rafforzare la cooperazione tra le parti;
- creare partenariati tra il settore pubblico e quello privato, potenziali investitori e donatori, al fine di sviluppare e rendere più efficace il sistema di tutela del diritto di proprietà;
- formulare progetti concreti come esempi di possibilità di investimento per i governi; a tal fine, verrà promosso il dialogo tra i rappresentanti governativi dei Paesi membri sia per



*Arco di Tito
a Roma,
stato del
monumento
prima del restauro
(fine XVIII sec.)*

facilitare gli investimenti sia per armonizzare le metodologie di valutazione;

- preparare una *Survey* sull'attuale stato di sviluppo dei mercati immobiliari nelle Economie in Transizione europee;
- elaborare e presentare un programma di lavoro dettagliato per il LFDP per il biennio 2002-2003.

I lavori del Summit, cui hanno partecipato 37 Paesi europei con una folta rappresentanza delle cosiddette Economie in Transizione e rappresentanti degli Stati Uniti, sono stati aperti con un messaggio del Presidente della Repubblica e un intervento del Sottosegretario Generale delle Nazioni Unite, Brigita Schmognerova, cui sono seguiti quelli del Presidente della Camera di Commercio di Roma, Andrea Mondello, del Presidente di Tecnoborsa, Aldo De Marco e dell'Assessore alle Attività Produttive della Regione Lazio, Francesco Saponaro.

Tra i relatori, hanno partecipato i rappresentanti della Banca Mondiale, della



Banca Europea per la Ricostruzione e lo Sviluppo-EBRD, del Dipartimento per lo Sviluppo Internazionale del Governo Americano-USAID, del Dipartimento per lo Sviluppo Internazionale del Governo Inglese-DFID, della RICS, della FAO, della Commissione Europea, del Ministero delle Attività Produttive, del Ministero dell'Economia e delle Finanze/Agenzia del Territorio, della Camera di Commercio di Roma, della Borsa Immobiliare, del Consiglio Nazionale Geometri.

È stato raccolto un consenso unanime sulla necessità di rivolgere maggiori

- lo sviluppo di un sistema finanziario ed ipotecario efficiente che fornisca servizi di credito anche ai gruppi sociali a basso reddito;
- l'assistenza ai governi sull'implementazione della legislazione, in linea con una corretta gestione del territorio (incluse le metodologie di soluzione delle controversie).

Il consenso tra i partecipanti al Summit è stato unanime circa la necessità che il programma dovrà evolversi come network di NGO, organismi internazionali e settore privato, al fine di permettere alle parti di cooperare e scambiare in-

I lavori del Summit, cui hanno partecipato 37 Paesi europei con una folta rappresentanza delle cosiddette Economie in Transizione e rappresentanti degli Stati Uniti, sono stati aperti con un messaggio del Presidente della Repubblica e un intervento del Sottosegretario Generale delle Nazioni Unite, Brigita Schmognerova, cui sono seguiti quelli del Presidente della Camera di Commercio di Roma, Andrea Mondello, del Presidente di Tecnoborsa, Aldo De Marco e dell'Assessore alle Attività Produttive della Regione Lazio, Francesco Saponaro

sforzi per aiutare i Paesi a sviluppare i propri mercati immobiliari, con particolare riguardo alla soglia di povertà generale, per migliorare le condizioni di vita nei mercati emergenti; pertanto, il programma di sviluppo *Land for Development Programme - LFDP* sarà focalizzato sugli Stati dove il mercato è meno sviluppato e il livello di povertà è superiore. Durante il Summit si è convenuto che bisogna migliorare la capacità dei governi a sviluppare politiche nazionali idonee a razionalizzare lo sfruttamento del territorio, in linea con gli obiettivi del LFDP.

Queste sono le attività che il Summit ha individuato come priorità del Programma:

formazioni sul modo migliore di implementare gli obiettivi elaborati e promossi nel rapporto della Commissione che verrà istituita.

È stato anche deciso che nuove strategie verranno elaborate insieme alla Tecnoborsa al fine di realizzare un "Osservatorio internazionale pubblico sul mercato immobiliare", che avrà il compito di monitorare e raccogliere informazioni su questo settore economico.

Infine, il *Chairman* del gruppo di esperti dell'UNECE/REAG coordinerà la formulazione delle linee guida per la Commissione e del programma di lavoro del LFDP per il prossimo anno. Questo documento sarà inviato a tutti i go-

verni partecipanti al Summit e alla Commissione di esperti internazionali. Oltre al confronto sulla necessità di definire sistemi normativi idonei a favorire lo sviluppo delle economie immobiliari, durante i lavori sono emerse tre importanti aree di intervento su cui si focalizzerà l'attività del LFDP e dei futuri Summit:

- rimuovere le barriere che ostacolano la creazione di un'efficace e for-

Inoltre, verrà predisposto un rapporto che indichi le priorità e i meccanismi di implementazione delle politiche nazionali e a tal fine verrà creata una Commissione che lavorerà sotto la guida di Hernando De Soto insieme ad esperti internazionali, governi e leaders dell'industria. Il rapporto verrà sottoposto all'approvazione dei governi partecipanti e sarà discusso al futuro Summit dell'anno prossimo.



Vincenzo Passarelli, ricostruzione assonometrica del Tempio di Adriano, Roma (1930)

male sistema di tutela del diritto di proprietà;

- stabilire standard di valutazione e specifiche metodologie per il mercato immobiliare europeo;
- sviluppare il sistema finanziario relativo al mercato immobiliare.



3. La Benchmark Survey

Vengono riportati di seguito i principali risultati della prima Indagine condotta sul mercato immobiliare dei Paesi delle Economie in Transizione che hanno evidenziato i seguenti orientamenti:

- molti dei Paesi caratterizzati da Economie in Transizione stanno attraversando un momento di forte sviluppo industriale. Di conseguenza, si trovano ad affrontare un passaggio epocale, quale quello vissuto dall'Italia all'inizio del secolo scorso, dove è iniziato un lento ma progressivo processo di cambiamento verso un'urbanizzazione industriale e civile che ha portato con il passare degli anni a rivolu-

Oltre al confronto sulla necessità di definire sistemi normativi idonei a favorire lo sviluppo delle economie immobiliari, durante i lavori sono emerse tre importanti aree di intervento su cui si focalizzerà l'attività del LFDP e dei futuri Summit

zionare i paesaggi delle metropoli. Uno studio della Banca Mondiale ha messo in evidenza che la presenza di siti industriali all'interno di aree urbane è notevolmente maggiore in città come San Pietroburgo (circa 45%), rispetto a città come Parigi (circa 8%).



- Malgrado l'elevato tasso d'industrializzazione presente nelle aree metropolitane (superiore a quello dei Paesi sviluppati), il PIL pro-capite degli abitanti è eccessivamente basso, non giustificando i flussi di migrazione dalle zone rurali a quelle urbane (attualmente il PIL pro-capite è di circa 5.000 dollari annui con un tasso di urbanizzazione superiore al 60%);
- molti Stati ritengono che sia giusto, in caso di necessità, espropriare proprietà private ma solo per superfici limitate e sulla base di regole atte a garantire il giusto indennizzo agli ex-proprietari;
- il mercato immobiliare ha un forte bisogno di sostegno da parte dei rispettivi governi dei Paesi stessi;
- c'è la necessità di una maggiore stabilità politica ed economica per poter sviluppare ed armonizzare il mercato;
- diversi Paesi già dispongono di un sistema normativo di riferimento;
- la Magistratura deve rafforzare i controlli sulle inadempienze contrattuali;
- il controllo su terreni ed immobili deve essere rafforzato in accordo con le Amministrazioni competenti e, dove possibile, delegare le competenze agli Enti Locali;
- le banche dati dei Registri Immobiliari e dei Terreni devono essere urgentemente aggiornati;
- per quanto riguarda il sistema bancario, è presente sul mercato ma il suo funzionamento in materia di ipoteche e prestiti non è diffuso né organizzato ed è a rischio;
- sono necessarie maggiori strategie finalizzate a realizzare idonei finanziamenti, di conseguenza vanno introdotti prodotti assicurativi di copertura del rischio.

In conclusione, il sistema di valutazione immobiliare deve adeguarsi agli standard internazionali e curare la formazione e la certificazione degli operatori del settore per dare certezza e trasparenza al mercato.

4. Creare un mercato immobiliare europeo vitale, dinamico e integrato ⁽¹⁾

Intervento di Aldo De Marco
Presidente Tecnoborsa

Favorire la crescita, l'internazionalizzazione e l'integrazione dell'economia immobiliare italiana con quella degli altri Paesi europei, unitamente allo sviluppo ed alla regolazione dei mercati, costituisce uno degli obiettivi centrali di Tecnoborsa.

In questo quadro e con la finalità di favorire la conoscenza delle dinamiche e delle regole locali dei singoli mercati, nonché di contribuire alla loro integrazione e all'allargamento anche alle Economie in Transizione, Tecnoborsa ha proposto alle Nazioni Unite la realizzazione di un forum pubblico-privato che vedesse coinvolti rappresentanti governativi, organizzazioni non governative e operatori internazionali, per avviare una fase determinante di riforme e iniziative volte a favorire un significativo sviluppo del settore immobiliare, finanziario e professionale.

⁽¹⁾ La definizione "Creating a viable, dynamic and integrated european real estate market" è stata usata dal Sottosegretario Generale delle Nazioni Unite nella lettera del luglio 2001 di cooperazione tra l'UNECE e Tecnoborsa.



Pertanto, il primo Summit europeo sull'economia immobiliare costituisce un importante momento di cooperazione tra il REAG delle Nazioni Unite, del quale peraltro Tecnoborsa è membro, e la stessa Tecnoborsa.

Roma è stata prescelta quale sede dei lavori perchè il Summit vuole richiamare l'attenzione anche verso il sistema economico italiano, incentrato su una piccola e media impresa particolarmente dinamica e innovativa, sempre più integrato ed efficiente, in grado di conciliare tradizione e cultura professionale con nuove idee e moderni standard operativi internazionali.

John Maynard Keynes conclude la sua "Teoria Generale" del 1936 con la nota riflessione sul potere delle idee, affermando che "sono le idee più che gli interessi a governare il mondo" e, in questo senso, l'economia immobiliare italiana costituisce un esempio di dinamicità.

Il Summit, pur essendo focalizzato sulla risorsa terra quale fattore base di sviluppo, affronta temi di interesse centrale per tutte le economie internazionali, sia nelle sessioni plenarie che nei *focus meeting*: finanza immobiliare, valutazione, regolazione, organizzazione e integrazione dei mercati, questi i principali temi in discussione.

In particolare, i lavori sono volti a:



*Alexandre Villain,
ricostruzione
a rilievo del fianco
settentrionale
del Tempio di Adriano
a Roma (1824)*

Unite, di “creare un mercato immobiliare europeo vitale, dinamico e integrato”.

Inoltre, Tecnoborsa ritiene che il Summit costituirà uno stimolo e una importante occasione di confronto anche per i Paesi facenti parte dell'Unione Europea e contribuirà alla focalizzazione e alla definizione di standard operativi internazionali sempre più evoluti e maggiormente idonei ad essere adottati anche a livello locale sia nelle economie più sviluppate che in quelle in fase di transizione, dal momento che il sistema delle imprese, il risparmio e le risorse economiche vengono impiegate sempre più a livello internazionale nei Paesi che sono in grado di assicurare regole certe, standard e metodologie internazionali.

L'obiettivo principale, condiviso con le

Roma è stata prescelta quale sede dei lavori perchè il Summit vuole richiamare l'attenzione anche verso il sistema economico italiano

- a) evidenziare come i singoli mercati europei siano aperti alla competizione interna ed internazionale;
- b) identificare le barriere commerciali nel settore immobiliare anche a livello internazionale;
- c) determinare i benefici all'apertura dei mercati agli operatori interni ed esterni;
- d) realizzare modelli di regolazione e di sviluppo internazionale dei mercati;
- e) esplorare le necessità di un approccio comune a livello internazionale.

Consequentemente, l'analisi e il confronto sulle principali regole e metodologie vigenti nei mercati più evoluti costituisce un prezioso contributo di conoscenza e di esperienza per i Paesi delle Economie in fase di Transizione, tutto ciò con l'obiettivo principale, condiviso con le

Nazioni Unite e ampiamente richiamato nel corso dei lavori, è quello di gettare le basi per un mercato immobiliare europeo e tracciare, pertanto, le linee operative che apriranno i singoli mercati alla competizione interna e internazionale, rimuovendo gli ostacoli esistenti e realizzando modelli comuni di regolazione e di sviluppo dei mercati stessi, poiché sappiamo come nella quasi totalità dei Paesi delle Economie in Transizione manchino ancora quegli strumenti giuridici, amministrativi e tecnici necessari a garantire una gestione futura del territorio.

Il programma Terra per lo Sviluppo lanciato dalle Nazioni Unite è volto a realizzare questi obiettivi, raggiungibili attraverso il riconoscimento dei diritti di pro-

prietà immobiliare, la riorganizzazione degli Uffici dei Registri Immobiliari – ovvero i Catasti – con il supporto tecnico-informativo delle Amministrazioni locali e facendo ricorso ai contributi dell’Unione Europea come i Fondi Strutturali.

UNECE/REAG, Commissione Europea, Banca Mondiale, Banca Europea per lo Sviluppo e la Ricostruzione e Istituti di Credito Internazionale hanno già stanziato cospicui contributi per sostenere la nascita di un sistema creditizio immobiliare, fondamentale per creare un mercato finanziario atto a promuovere lo sviluppo edilizio, motore per incrementare l’economia di ogni paese.

È stata anche segnalata l’apertura di uno sportello per gli operatori italiani che vogliono contribuire allo sviluppo di Paesi come Romania, Ungheria, Kosovo, sulla base di tre strategie di intervento: imprenditorialità, progettualità e solidarietà.

Nel suo intervento ufficiale, il Sottosegretario Generale delle Nazioni Unite, Brigita Schmognerova, ha sottolineato l’importanza di varare regole giuridiche generali per integrare e sostenere il concetto di sviluppo con una politica sostenibile per l’attività immobiliare, premessa indispensabile per il benessere economico e sociale di tutta l’Europa.

Pertanto, in linea con i contenuti e le indicazioni di questo Summit, ringrazio tutti i partecipanti intervenuti, le istituzioni che hanno contribuito alla realizzazione dell’evento, i rappresentanti delle Nazioni Unite e, in particolare, la Camera di Commercio di Roma per il prezioso sostegno dato all’iniziativa e i prestigiosi relatori per il loro contributo di idee, con un grazie particolare al Pro-

fessor Hernando De Soto per il suo brillante intervento, e dò l’appuntamento all’anno prossimo, ancora in Italia e ancora nella nostra bellissima città di Roma.

5. Il Capitale morto

Sintesi dell’intervento
di Hernando De Soto

Peruviano, economista di fama mondiale, autore de *“El otro sendero”* e *“The Mystery of Capital”*, fondatore a Lima dell’ILD - *Instituto Libertad y Democracia*, uno dei think-tank più influenti del mondo, grande comunicatore, Hernando De Soto è stato uno dei protagonisti del primo Summit europeo sull’economia immobiliare UNECE-Tecnoborsa svoltosi a Roma.

“Perché il modello che ha reso ricco mezzo Occidente non funziona nel resto del mondo?” è questo il quesito di base che si è posto De Soto all’inizio della sua riflessione e la risposta che si è data è che esiste il “Capitale morto”, costituito da tutte quelle attività di economia sommersa e di abusivismo edilizio che, essendo illegali, non concorrono al cosiddetto Prodotto Interno Lordo del Paese di appartenenza.

In realtà, anche i poveri detengono proprietà che, però, spesso non hanno valore perché non rientrano in un sistema normativo, dunque non possono essere fonte di reddito e di benessere. Da qui deriva la teoria dello studioso basata sull’interrelazione tra un sistema formale e legislativo di tutela del diritto di proprietà e lo sviluppo generale dell’economia di un Paese.

Le teorie di Karl Marx e di Adam Smith e la storia insegnano che le economie oc-



cidentalmente si sono date forme standard e documenti legali su cui fondare la reciproca fiducia grazie alla possibilità di identificare i cittadini e le loro proprietà; questo ha consentito l'avviarsi del processo di sviluppo di libere economie di mercato: ciò non è avvenuto nei Paesi in transizione e, ancor meno, nei Paesi in via di sviluppo.

L'esempio più caro a De Soto è quello

pitale morto”, pari a “55 volte gli investimenti stranieri mai fatti in Egitto dai tempi del Canale di Suez e della Diga di Assuan”. Anche il 78% dei messicani detiene un simile Capitale, dunque il benessere economico sarebbe in mano ai meno abbienti.

Insomma, anche i poveri non sono poi così poveri, perché i proprietari di baracche e bancarelle abusive detengono delle



Ara Pacis Augustae, Roma (ritrovata nel XV sec. e ricomposta nel 1937)

del suo Paese di origine, il Perù, dove si contano 16 milioni di poveri su una popolazione di 24 milioni di abitanti e 74,2 miliardi di “Capitale morto”; ma il caso forse più eclatante proviene dal Cairo con un 80% di sommerso economico e un 92% di abusivismo edilizio, per un totale di circa 245 milioni di dollari di “Ca-

proprietà ma illegalmente, cioè senza titolo di proprietà, dunque non possono venderle o affittarle o darle in garanzia per accendere un mutuo anche se, in definitiva, il vero ostacolo che ne impedisce la legittimazione risiede nella burocrazia che richiede tempi, procedure e spese eccessive per arrivare alla legalità.

Ancora un esempio dal Perù: a Lima, per avere una licenza, sono necessari 289 giorni per espletare 207 formalità amministrative e 1231 dollari di spese varie, pari a 31 volte lo stipendio di un operaio, mentre negli Usa la stessa operazione richiede 33 ore in tutto ed è gratis. Ecco l'importanza della volontà degli Stati nell'attuare riforme, perché solo con la volontà politica si può abbattere la burocrazia e ristabilire la legalità.

Per lo sviluppo di un sistema di tutela del diritto di proprietà nelle economie occidentali ci sono voluti 300 anni, mentre in Giappone, a partire dalla Seconda Guerra Mondiale, il processo di transizione da un sistema feudale ad una società moderna è avvenuto in maniera molto più veloce: questo modello può essere applicato anche in altri Paesi.

6. La *Declaration finale*

Durante il Summit sono stati identificati e riconosciuti come essenziali i benefici dello sviluppo di un mercato immobiliare efficiente. Di seguito riportiamo le principali conclusioni del Summit che sono raccolte nella Dichiarazione finale:

“Durante il *First European Real Estate Summit* sul *Land for Development Programme* (LFDP) tenutosi a Roma il 19 e il 20 settembre 2002 e promosso da Tecnoborsa, è stato concordato da tutti i partecipanti che maggiori sforzi vanno indirizzati ad aiutare i Paesi, in particolare quelli dell'Europa orientale ed ex-sovietici, a sviluppare il loro mercato immobiliare, al fine di diminuire il livello generale di povertà negli stessi e nel rispetto del mandato delle Nazioni Unite.

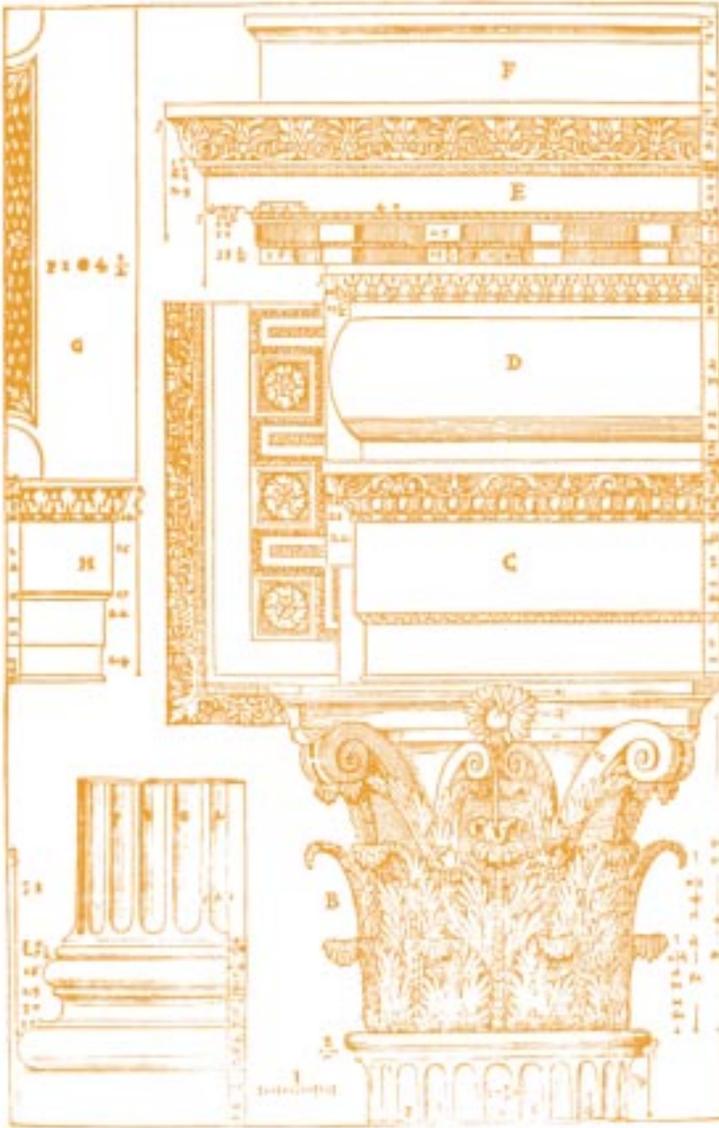
Questa dichiarazione corrisponde espres-



Durante il *First European Real Estate Summit* sul *Land for Development Programme* (LFDP) è stato concordato da tutti i partecipanti che maggiori sforzi vanno indirizzati ad aiutare i Paesi, in particolare quelli dell'Europa orientale ed ex-sovietici, a sviluppare il loro mercato immobiliare, al fine di diminuire il livello generale di povertà negli stessi e nel rispetto del mandato delle Nazioni Unite

samente agli impegni assunti dalle Nazioni Unite nella *Millenium Declaration* (2001) e durante il *World Summit on Sustainable Development* di Johannesburg (2002).

Inizialmente, il LFDP concentrerà le proprie attività su quei Paesi dove il mercato immobiliare e fondiario è meno sviluppato e il livello di povertà superiore. Si è concordi nell'affermare che il valore economico è ottenibile attraverso il commercio di beni immobiliari. Inoltre, il LFDP sarà indirizzato ad aiutare i governi a sviluppare politiche di rafforzamento dei mercati immobiliari e fondiari”. •



*Andrea Palladio,
le decorazioni
dell'ordine
maggiore del
Tempio di Adriano,
Roma (1570)*

Finito di stampare maggio 2003