

*Trascrizione di acquisto immobiliare nell'interesse di fondo  
comune di investimento gestito da società di gestione del  
risparmio*

Tribunale di Mantova, 19 maggio 2016. Pres., est. Bernardi.

**Fondi comuni di investimento - Autonomi soggetti di diritto -  
Esclusione - Trasferimenti immobiliari in favore del fondo  
comune - Trascrizione dell'atto di acquisto in favore della  
società di gestione e non del fondo comune**

*Poiché il fondo comune di investimento costituisce un patrimonio autonomo distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante e che lo stesso non può considerarsi un autonomo soggetto di diritto, in caso di acquisto immobiliare operato nell'interesse di un fondo, la trascrizione di tale atto deve essere effettuata in favore della società di gestione con annotazione, nel quadro D, del fondo comune di investimento e non invece direttamente in favore di quest'ultimo.*

*(Massima a cura di Mauro Bernardi – Riproduzione riservata)*

Tribunale di Mantova  
Sezione Prima

Il Tribunale di Mantova,

riunito in Camera di Consiglio e composto da:

dott. Mauro Bernardi Presidente Rel.

dott. Luigi Pagliuca Giudice

dott. Francesca Cavazza Giudice

- letti gli atti del procedimento n. 1594/16 R.G. Vol. promosso, ex artt. 113 ter disp. att. c.c. e 2674 bis c.c., da Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari s.g.r.p.a. (di seguito Polis Fondi s.g.r.p.a.) in proprio e quale società di gestione del Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ASSET BANCARI VI;

- sentita la relazione del Giudice Relatore;

- rilevato che la società istante ha chiesto che venga ordinato al Conservatore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio, di cancellare la riserva apposta alla trascrizione dell'atto pubblico di cui al rogito notaio dott. Stefano Ajello in data 29 gennaio 2016 rep. 39532 racc. 8000 e di cui alla nota di trascrizione presentata il 4 marzo 2016 al n. 2259 R.G. e n. 1518 R.P. in favore di essa istante sui beni immobili siti in Mantova ed elencati in ricorso;

- osservato che la società reclamante ha sostenuto 1) di avere istituito il Fondo di Investimento denominato ASSET BANCARI VI; 2) che, con l'atto pubblico di apporto sopra menzionato, Ubi Leasing s.p.a. aveva conferito al Fondo Comune di investimento ASSET BANCARI VI, svariati immobili siti in Mantova; 3) che, per effetto del predetto atto di apporto,

Polis Fondi s.g.r.p.a. -quale società di gestione del Fondo Comune di investimento- aveva acquistato la piena proprietà delle porzioni immobiliari di cui all'atto pubblico di apporto; 4) che il notaio rogante aveva provveduto alla redazione della nota ex art. 2659 c.c. chiedendone la trascrizione in favore della società di Polis Fondi s.g.r.p.a., con annotazione nel quadro D del Fondo Comune di investimento; 5) che, in data 4-3-2016, il Conservatore di Mantova aveva provveduto a trascrivere la nota con riserva; 6) che la apposizione della riserva doveva considerarsi illegittima posto che il fondo comune di investimento non è un autonomo soggetto di diritto bensì un patrimonio separato con la conseguenza che, in caso di acquisto immobiliare operato nell'interesse di un fondo, l'immobile acquistato deve essere intestato alla società di gestione con l'annotazione idonea a rendere nota ai terzi l'esistenza del vincolo in favore del fondo, in conformità di quanto ritenuto dalla giurisprudenza di legittimità,

- visto il parere favorevole all'accoglimento del ricorso espresso dal P.M.;  
- rilevato che il Conservatore dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare di Mantova ha fatto pervenire una nota con cui ha ribadito le proprie perplessità in ordine all'accoglimento della istanza, evidenziando che la annotazione del Fondo Comune non garantirebbe la perfetta segregazione patrimoniale degli immobili e che gli elementi contenuti nel quadro D non consentirebbero una ricerca sui nomi dei soggetti ivi contenuti, richiamando in proposito sia le indicazioni contenute nella circolare n. 218 del 11-11-1999 del Ministero delle Finanze (ove si fa riferimento al parere espresso dal Consiglio di Stato n. 608/99 emesso nell'adunanza del 11-5-1999) sia l'orientamento espresso sul punto da recente giurisprudenza di merito (v. Trib. Venezia del 23-4-2015);

- considerato che il fondo comune di investimento costituisce "un patrimonio autonomo distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società" (v. art. 36 del d. lgs. 24-2-1998 n. 58) e che lo stesso non può considerarsi un autonomo soggetto di diritto come ritenuto dalla costante giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 19-6-2013 n. 15319; Cass. 20-5-2013 n. 12187; Cass. 15-7-2010 n. 16605) e da parte della giurisprudenza di merito (cfr. Trib. Milano 4-10-2013 n. 12280), da ciò conseguendo che, in caso di acquisto immobiliare operato nell'interesse di un fondo, l'immobile acquistato deve essere intestato alla società di gestione con annotazione, nel quadro D, del fondo comune di investimento;

- osservato che l'art. 2659 c.c. indica analiticamente i soggetti a favore dei quali e contro i quali va trascritta la formalità e che i fondi comuni di investimento non sono compresi tra di essi così come non lo sono i patrimoni destinati di cui agli artt. 2447 bis e 2447 quinquies c.c. (figure che presentano, limitatamente al tema oggetto del presente procedimento, evidenti affinità con l'istituto in questione; si noti, ancora, che la trascrizione degli atti di destinazione prevista dall'art. 2645 ter c.c. che disciplina un'altra ipotesi di segregazione patrimoniale, è pur sempre prevista in relazione a soggetti di diritto), dovendosi evidenziare che, laddove il legislatore ha inteso consentire la trascrizione di atti in relazione ad entità che non sono autonomi soggetti di diritto (come il condominio), lo ha tuttavia espressamente previsto (v. art. 2659 c.c. nel

testo vigente a seguito delle modifiche introdotte dalla legge 11-12-2012 n. 220);

- rilevato altresì che l'art. 2659 c.c. prescrive che nella nota di trascrizione siano indicate le parti dell'atto da trascrivere laddove nel caso di specie non può ritenersi che ASSET BANCARI VI sia parte atteso che il soggetto intervenuto nella stipula dell'atto è stato unicamente il legale rappresentante di Polis Fondi s.g.r.p.a.;
- osservato infine che l'art. 2659 c.c. prescrive che sia indicato il codice fiscale delle parti laddove, nel contesto sopra delineato, non può non assumere significato la circostanza che il fondo comune di investimento non abbia un proprio codice fiscale;
- considerato pertanto che il ricorso debba essere accolto;
- rilevato che il procedimento in questione riveste natura di volontaria giurisdizione non contenziosa avendo ad oggetto non già la risoluzione di un conflitto di interessi bensì il regolamento secondo la legge dell'interesse pubblico alla pubblicità immobiliare sicché, non essendo ravvisabile una parte vittoriosa o soccombente, non può procedersi alla condanna alle spese (cfr. Cass. 20-7-2015 n. 15531);

P.T.M.

- visti gli artt. 2674 bis c.c. e 113 ter disp. att. c.c. e in accoglimento del reclamo, ordina al Conservatore dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare di Mantova, di rendere definitiva la trascrizione dell'atto pubblico di cui al rogito notaio dott. Stefano Ajello in data 29 gennaio 2016 rep. 39532 racc. 8000 di cui alla nota di trascrizione presentata il 4 marzo 2016 al n. 2259 R.G. e n. 1518 R.P. in favore di Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari s.g.r.p.a. in proprio e quale società di gestione del Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ASSET BANCARI VI con annotazione nel quadro D del Fondo Comune di investimento ASSET BANCARI VI, eliminando la riserva apposta a detta formalità;
  - ordina al predetto Conservatore di annotare il presente decreto a margine della formalità eseguita con riserva, ai sensi dell'art. 113 ter, IV comma, disp. att. c.c.;
  - nulla per le spese.
- Si comunichi.

Mantova, 19 maggio 2016.

Il Presidente Dott. Mauro Bernardi