

Aprile 2011

Oggetto: Acquisto di immobile a fini strumentali

(lettera inviata a un fondo pensione negoziale)

Si fa riferimento alle note con le quali codesto Fondo ha rappresentato alla Commissione l'opportunità di procedere all'acquisto di un immobile da adibire a sede legale (note del ...).

Il Fondo chiede se l'operazione in parola sia ammissibile; in caso di risposta affermativa, se a tale fine possano essere impiegate risorse disponibili derivanti da eccedenze, rispetto al fabbisogno annuale, delle somme prelevate direttamente in capo agli aderenti per la copertura di spese amministrative (tanto a titolo di quote di iscrizione *una tantum* quanto come quote associative annuali); se sia possibile ricorrere a forme di finanziamento per coprire la eventuale residua parte del complessivo prezzo di acquisto.

In via generale si ritiene che l'acquisto di un immobile per fini strumentali (cioè destinato a essere utilizzato durevolmente dal fondo, tipicamente perché adibito a sede per lo svolgimento delle attività amministrative) non incontri nell'ordinamento quei divieti invece posti per l'investimento immobiliare (consentito, come noto, solo indirettamente tramite la sottoscrizione o l'acquisto di azioni o quote di società immobiliari o di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi).

Posto ciò, la decisione in parola comporta tuttavia un'attenta riflessione su alcuni aspetti di rilevanza sostanziale sotto il profilo della sana e prudente gestione, nel migliore interesse degli iscritti, che il Fondo è tenuto a operare. In particolare, poiché l'acquisto di un immobile assume particolare rilevanza per l'ammontare delle risorse che dovrebbero essere impegnate, la relativa scelta deve trovare valide ragioni sotto il profilo dell'economicità e dell'efficienza della gestione amministrativa.

In primo luogo, trattandosi di un bene destinato a essere utilizzato durevolmente nel tempo, l'acquisto viene a essere subordinato a valutazioni di lungo periodo in ordine alla capacità dell'iniziativa previdenziale di durare per un tempo significativo e alle esigenze prospettiche del Fondo in termini organizzativi. Ciò porta a escludere, in via di principio, l'acquisto da parte di fondi che non abbiano già raggiunto dimensioni, in termini di aderenti e di patrimonio, capaci di garantire la sostenibilità dell'iniziativa previdenziale e che non presentino un assetto organizzativo consolidato e sostanzialmente stabile nel tempo.

La scelta dell'acquisto deve inoltre essere ponderata rispetto alle alternative a disposizione – tipicamente un contratto di locazione – nella prospettiva della strumentalità del bene rispetto al funzionamento del Fondo, e non nell'ottica dell'investimento. Nella prospettiva della strumentalità va pertanto valutata l'opportunità per il Fondo di sopportare i maggiori oneri e rischi che fanno capo al proprietario rispetto al locatore, oltre le imposte e spese notarili da sostenere al momento dell'acquisto: si pensi alle tasse gravanti sulla proprietà, agli oneri per le spese di straordinaria manutenzione, al rischio del perimento e della svalutazione del valore di mercato dell'immobile o alla responsabilità per danni a cose o persone. Oneri e rischi questi che, con l'acquisto, vengono interamente a gravare sul fondo pensione.

La natura strumentale del bene va tenuta presente anche nella concreta individuazione dell'immobile da acquistare: l'immobilizzazione deve essere proporzionata non solo alle necessità organizzative, ma anche al patrimonio complessivo del fondo; andrà altresì tenuto conto

dell'esigenza di liquidità collegata alle dinamiche dei trasferimenti, riscatti e prestazioni, valutata anche in prospettiva.

Per quanto riguarda le somme da impiegare per l'acquisto dell'immobile, si ritiene ammissibile la soluzione prospettata dal Fondo di utilizzare le quote associative e gli avanzi di bilancio disponibili.

Laddove tali somme non dovessero risultare capienti, si ricorda che la possibilità di ricorrere all'indebitamento è preclusa ai fondi pensione dall'art.6, comma 13, del d.lgs. n.252/2005; non è quindi percorribile la soluzione dell'accensione di un mutuo.

Potrà invece essere utilmente valutata l'eventualità, pure prospettata dal Fondo, di ricorrere a forme particolari di compravendita ammesse in via generale dal legislatore, quale la vendita con riserva di proprietà (art.1523 e ss. del codice civile), anche nella forma della locazione con patto di trasferimento della proprietà al conduttore per effetto del pagamento del canone pattuito (art.1526, comma 3 cod. civ.).

Non è tuttavia l'unica soluzione possibile; si ritiene infatti ammissibile anche utilizzare somme prelevate dal patrimonio.

Va da sé che ognuna di queste soluzioni richiede specifiche valutazioni: la prima (vendita con riserva di proprietà) in relazione agli ulteriori rischi connessi a detti particolari schemi contrattuali e, in primo luogo, al fatto che l'effetto traslativo rimane strettamente collegato all'effettivo adempimento della prestazione a carico del fondo; la seconda (impiego di somme del patrimonio) in relazione alla circostanza che parte delle risorse verrebbe distolta dalla gestione finanziaria.

L'organo di amministrazione avrà pertanto cura di operare un'attenta riflessione che tenga nella dovuta considerazione tutti i profili sopra evidenziati.

Si ritiene peraltro che, in ragione della rilevanza dell'operazione e degli effetti sugli iscritti, la decisione di acquisto vada sottoposta all'attenzione dell'assemblea dei delegati e che la sede al riguardo più opportuna sia quella straordinaria.

L'organo di amministrazione rappresenterà pertanto agli aderenti le valutazioni compiute, fornendo loro ogni elemento informativo necessario per operare una decisione consapevole.

Si raccomanda di tenere informata la Commissione in ordine alle valutazioni e alle conseguenti decisioni che verranno prese con riguardo al prospettato acquisto.

Il Presidente