

Comunicazione n. DIS/36167 del 12-5-2000

inviata all'Assopat Sicilia

Oggetto: Richiesta di parere concernente un'ipotesi di sottoscrizione di certificati azionari rappresentativi del diritto di utilizzo di posti ormeggio

Si fa riferimento alle note di codesta Associazione con cui si chiede il parere della Consob in ordine all'applicabilità della normativa in materia di sollecitazione all'investimento ad una fattispecie consistente nella pubblicizzazione di una iniziativa per la realizzazione di un porto turistico a seguito della quale, gli interessati possono prenotare l'acquisto di posti di ormeggio.

Preliminarmente i promotori dell'iniziativa, costituiti in forma di società per azioni, avvierebbero l'iter burocratico necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni e concessioni demaniali necessarie per la realizzazione del porto turistico, e contestualmente avvierebbero un'attività pre-operativa comprensiva anche della fase promozionale dell'iniziativa. In particolare ai soggetti interessati viene proposta la sottoscrizione di atti di prenotazione per l'acquisto di uno o più posti di ormeggio con contestuale versamento di un deposito cauzionale. Dopo aver ottenuto le necessarie concessioni e autorizzazioni per l'avvio dei lavori la società farebbe sottoscrivere agli interessati (sia coloro che avevano sottoscritto i contratti di prenotazione sia i nuovi soggetti) contratti preliminari di compravendita aventi ad oggetto la promessa di cessione di certificati azionari indivisibili di una società per azioni di futura costituzione avente ad oggetto la gestione dei posti barca per conto dei suoi soci (la società di gestione). A quest'ultima la società promotrice, titolare della concessione demaniale, assegnerà il diritto a godere dei posti ormeggio disponibili.

I certificati azionari indivisibili sarebbero rappresentativi di un certo numero di azioni della società di gestione e, contestualmente, del diritto d'uso del posto ormeggio. In particolare le azioni, anche in forza di un'apposita clausola statutaria, resterebbero "necessariamente e inderogabilmente connesse al diritto d'uso di un posto ormeggio predeterminato" e detta indissolubilità permarrebbe anche in caso di trasferimento a terzi del certificato, che pertanto comporterebbe anche il trasferimento del connesso diritto d'uso del posto ormeggio. Peraltro ciascun sottoscrittore ha la possibilità di sottoscrivere un numero di azioni tale da consentire l'uso di più di un posto barca. Sono tuttavia previste limitazioni alla libera trasferibilità delle azioni (prelazione) a favore della società stessa. E' infine prevista la possibilità di concedere il diritto a terzi, solo in via temporanea e previa notifica del relativo contratto alla società di gestione.

Secondo quanto affermato da codesta Associazione, inoltre, la struttura prescelta risponderebbe alla necessità di poter cedere a terzi il godimento di un bene demaniale dato in concessione che, come tale, non può formare oggetto, ad esempio, di una compravendita, fermo restando che l'*animus* di tutte le parti coinvolte sarebbe analogo, rappresentato cioè dall'intento di cedere e di godere del bene posto barca per la durata della concessione.

Codesta Associazione pertanto, chiede se, a prescindere dal *nomen juris* del titolo attraverso il quale l'investimento viene effettuato, si sia di fronte ad una fattispecie analoga a quella delineata nella comunicazione Consob DAL/RM95010201 del 30.11.1995 #¹ in cui si distingueva fra investimento finanziario e investimento di consumo in base all'aspettativa di profitto derivante dal conferimento del proprio denaro, ovvero dalla finalità di godimento di quanto rappresentato dal documento o certificato e cioè di trasformazione delle proprie disponibilità in beni reali idonei a soddisfare immediatamente i bisogni.

Con riferimento alla suddetta fattispecie la scrivente Commissione ritiene che la normativa

¹ Pubblicata nel Bollettino CONSOB del mese di riferimento.

primaria e secondaria in materia di sollecitazione all'investimento trovi piena applicazione. Ciò in quanto la Consob, in attuazione dell'ultimo comma dell'art. 100 del d.lgs. n. 58/98, con l'art. 33 del regolamento n. 11971/99², ha espressamente individuato i casi di inapplicabilità delle suddette disposizioni, e tale norma non prevede fra le ipotesi di esenzione le offerte di strumenti finanziari tipici, quali le azioni, ancorché rappresentativi del diritto di godimento di un bene di consumo.

Con riguardo all'operazione nel suo complesso, peraltro, si pone l'attenzione su quanto dichiarato da codesta Associazione, secondo cui la struttura prescelta è dettata dalla necessità di trasferire il godimento di un bene demaniale dato in concessione e come tale non trasferibile attraverso una compravendita, ancorché l'*animus* di tutte le parti interessate sia identico a quello della compravendita del bene dato in concessione demaniale. Conseguentemente la Commissione esprime talune perplessità di carattere generale in merito alla circostanza che attraverso il trasferimento del certificato azionario si persegua una finalità altrimenti non consentita dall'istituto stesso della concessione.

IL PRESIDENTE
Luigi Spaventa

² La delibera e l'annesso regolamento sono pubblicati nel S.O. n. 100 alla *Gazzetta Ufficiale della Repubblica* n. 123 del 28.5.1999 ed, altresì in *CONSOB, Bollettino* n. 5/99. Il regolamento 11971/99 è stato successivamente modificato con delibera n. 12475 del 6.4.2000, pubblicata nel S.O. n. 69 alla *G.U.* n. 105 dell'8.5.2000 ed altresì in *CONSOB, Bollettino* n. 4/2000.