

Comunicazione n. DCL/DEM/3033709 del 22-5-2005

inviata alla società ...

Oggetto: Risposta a richiesta di chiarimenti in merito alla vendita di quote di multiproprietà e relativa pubblicità

Si fa riferimento alla nota di codesta società, pervenuta alla scrivente il ..., con la quale sono stati chiesti chiarimenti in merito alla pubblicità di una vendita di immobili in multiproprietà, con un "*reddito annuo garantito*", svolta da una società concorrente.

Secondo quanto rappresentato nella nota, "*la società concorrente si impegna a garantire agli acquirenti degli immobili, per un periodo di tempo compreso tra i cinque e i dieci anni dalla compravendita, il reddito derivante dalla locazione a terzi degli immobili medesimi nella misura dell'8,5% netto annuo rispetto al prezzo di acquisto. Ad ulteriore garanzia della serietà dell'iniziativa il reddito sarebbe garantito da fideiussione bancaria.*"

In merito, si fa presente che, secondo quanto risultante dalla documentazione acquisita dalla società proponente l'iniziativa suddetta, all'operazione prospettata non si applica la disciplina sulla sollecitazione all'investimento, di cui agli artt. 94 e ss. del D.Lgs. n. 58 del 1998 (di seguito, TUF).

Coerentemente con l'orientamento già espresso da questa Commissione nel vigore della precedente normativa, operazioni di vendita immobiliare in cui siano presenti aspetti di tipo finanziario configurano, infatti, una sollecitazione soltanto in caso di effettiva prevalenza del connotato finanziario rispetto a quello di godimento.

Con riferimento al caso in questione, l'istruttoria effettuata ha evidenziato che gli elementi di natura finanziaria, pur presenti nell'operazione ed enfatizzati nell'annuncio pubblicitario trasmesso da codesta Società (in particolare, il "*reddito annuo garantito*"), non sono strutturalmente prevalenti rispetto alle finalità di godimento della multiproprietà immobiliare acquistata e pertanto non entrano a far parte della causa del contratto di acquisto delle quote.

In proposito, assume rilevanza decisiva l'inesistenza di un nesso necessario tra l'acquisto della proprietà immobiliare ed il successivo contratto di locazione, la cui stipula, a differenza di quanto accaduto in fattispecie esaminate precedentemente dalla Consob, è eventuale, essendo rimessa alla libera scelta dell'acquirente. Da tale circostanza deriva che la presenza del reddito garantito non costituisce un elemento essenziale dell'offerta di multiproprietà proposta.

L'insussistenza di una sollecitazione all'investimento nella fattispecie esaminata è, inoltre, confermata dalla circostanza che la riferita non essenzialità del "*reddito garantito*", unita alla variabilità del periodo di multiproprietà acquistabile, esclude la standardizzazione dei contratti.

D'altra parte, il canone di locazione, per quanto rappresentato nella menzionata pubblicità come un tasso d'interesse, ha in realtà, anche per il modo in cui è calcolato (sulla base dei corrispettivi da locazione ridotti a fronte dei costi e dei rischi sopportati dalla società proponente), esclusivamente natura di reddito immobiliare.

* * *

Ciò detto per il caso di specie, occorre segnalare, sul piano generale, che l'effettuazione di campagne pubblicitarie che pongano una particolare enfasi sul reddito traibile da operazioni immobiliari del tipo di quella esaminata costituisce un elemento che può indurre la Consob a verificare l'eventuale ricorrenza, nei singoli casi, di una sollecitazione all'investimento e ad attivare i poteri previsti dalla disciplina di cui agli artt. 94 e ss. del TUF.

