



Ufficio del Massimario

In tema di IMU, il fondo comune di investimento non gode di soggettività autonoma rispetto alla società di gestione del risparmio.

181 TRIBUTI LOCALI (COMUNALI, PROVINCIALI, REGIONALI) - 340 TRIBUTI LOCALI POSTERIORI ALLA RIFORMA TRIBUTARIA DEL 1972 - IMU - Fondi comuni di investimento - Natura giuridica - Soggettività giuridica autonoma - Esclusione -

La Cassazione (sent. n. 27859 del 20 ottobre 2025) ha stabilito che i fondi comuni d'investimento (nella specie, fondi immobiliari chiusi), disciplinati dal D.Lgs. n. 58 del 1998 e succ. mod., non sono soggetti passivi dell'imposta municipale gravante sugli immobili che ne fanno parte, in quanto detti fondi sono privi di un'autonoma soggettività giuridica e costituiscono patrimoni separati della società di gestione del risparmio, la quale è tenuta al pagamento dell'IMU.

1. – La questione decisa dalla Suprema Corte riguardava la contestazione di una sentenza che aveva ritenuto che la SGR rivestisse la qualità di soggetto passivo IMU con riferimento agli immobili compresi nel fondo immobiliare dalla medesima gestito.

1.1. – L'art. 1, comma 1, lett. j), del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria - TUF), nella versione applicabile *ratione temporis*, afferma che il fondo comune di investimento è “*il patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento; suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti; gestito in monte, nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi*”.

Ai sensi dell'art. 36 del TUF il fondo comune è gestito da una società di gestione, che può o meno coincidere con la società promotrice, e che assume verso i partecipanti al fondo, solidalmente con quest'ultima, gli obblighi e le responsabilità del mandatario.

Quest'ultima norma, fornendo una disciplina per così dire funzionale dell'istituto lascia in secondo piano i problemi ricostruttivi.



Ufficio del Massimario

Il testo vigente sino all'8.4.2014 prevedeva, al comma 6, che fosse il fondo comune a rispondere delle obbligazioni contratte con il proprio patrimonio.

Il testo attuale (modificato dall'art. 4, comma 6, d. legis. 4.3.2014, n. 44) dispone, al comma 4, che sia la società di gestione a rispondere delle obbligazioni del fondo, imputandole al patrimonio del medesimo.

Sia la formulazione originaria dell'articolo che la novella confermano l'esigenza di separazione patrimoniale e la medesima *ratio*, nella parte in cui si attribuiscono gli effetti dell'attività compiuta dal gestore al patrimonio del fondo.

1.2. – Ciò premesso, secondo Cass. n. 16605 del 2010, *“I fondi comuni d'investimento (nella specie, fondi immobiliare chiusi), disciplinati nel D.Lgs. n. 58 del 1998, e succ. mod., sono privi di un'autonoma soggettività giuridica ma costituiscono patrimoni separati della società di gestione del risparmio; pertanto, in caso di acquisto nell'interesse del fondo, l'immobile acquistato deve essere intestato alla società promotrice o di gestione la quale ne ha la titolarità formale ed è legittimata ad agire in giudizio per far accertare i diritti di pertinenza del patrimonio separato in cui il fondo si sostanzia”* (conf. Cass. n. 12062 del 2019).

1.2.1. – La giurisprudenza si è, dunque, orientata a considerare legittimata la società di gestione: esclusa quale *“complicazione non necessaria”* la soggettività del fondo, e *“atteso che l'ordinamento mal sopporta l'esistenza di un patrimonio privo di titolare”*, a partire dal 2010 la Suprema Corte ha ravvisato nel fondo un (semplice) *“patrimonio separato”*, rientrando nella titolarità formale della SGR, e ha definito quest'ultima *“legittimata ad agire”* per far accertare diritti *“di pertinenza del patrimonio”*.

1.3. – Può, quindi, schematicamente affermarsi, per come disposto dal D.Lgs. n. 58 del 1998, che, secondo il diritto interno: i) il fondo comune costituisce un patrimonio separato; ii) detto fondo non ha soggettività giuridica autonoma; iii) i beni immobili acquisiti dal fondo comune vengono intestati alla SGR; iv) è la SGR ad esercitare tutti i diritti relativi ai beni, imputando poi profitti e perdite al fondo comune.



Ufficio del Massimario

1.4. – Partendo da questi presupposti e riferendosi ad un precedente (Cass. n. 29888 del 2020) che ha approfondito la natura giuridica dei patrimoni separati, Cass. n. 7116 del 2023, ha ritenuto di attribuire la soggettività passiva delle imposte ICI e IMU alla SGR, la quale risulta essere il formale intestatario del bene e, quindi, come tale, tenuto al pagamento dell'imposta.

1.5. – L'indicata giurisprudenza non è messa in discussione da Cass. n. 16285 del 2024, secondo cui *"In caso di estinzione di un fondo comune di investimento, non è configurabile una diretta responsabilità della società di gestione del risparmio che ha amministrato detto fondo con riferimento al mancato pagamento dell'IVA, salvo che l'Agenzia delle entrate non faccia valere un autonomo titolo di responsabilità; ne consegue che la SGR non risponde con il proprio patrimonio, in via sussidiaria o solidale, degli eventuali debiti IVA gravanti sul fondo comune estinto dalla stessa amministrato"*.

1.5.1. – La sentenza da ultimo indicata, infatti, senza contraddire i precedenti dai quali è partita, si è limitata a circoscrivere, alla luce della normativa e della giurisprudenza unionale, la portata del principio limitatamente all'IVA.

L'approccio seguito, che ricalca in larga misura i lineamenti del precedente citato, conferma che la giurisprudenza di legittimità è assolutamente ferma nel negare la soggettività ai fondi di investimento.

1.6. – In senso conforme, va altresì richiamato il precedente in materia di ICI con riguardo ai beni immobili conferiti in un *trust* traslativo: Cass. n. 16550 del 2019, giudica soggetto passivo d'imposta il trustee, statuendo l'irrelevanza a tal fine dei limiti imposti dal disponente e dell'effetto segregativo dell'istituto.

Ad analoghe conclusioni, nel senso che il fondo comune costituisca un mero patrimonio separato privo di soggettività, sono pervenute la recente Cass. n. 12062 del 2019, che tratta degli acquisti effettuati nell'interesse del fondo ribadendone la titolarità formale e la legittimazione ad agire in capo alla società di gestione, nonché qualche anno prima Cass. n. 12187 del 2013, talché l'orientamento sul punto, per quanto incardinato solamente su pochi precedenti, al momento può



Ufficio del Massimario

ritenersi del tutto consolidato e senza oscillazioni da oltre un decennio per quanto concerne il giudice di legittimità.

2. – L’indirizzo accolto dalla Cassazione - conforme, peraltro, a quello della dottrina prevalente - è stato tuttavia posto in discussione da qualche pronuncia di merito.

In particolare, in passato, due decisioni (Trib. Milano, 10 giugno 2016, n. 7232, inedita, ma reperibile sul portale www.giurisprudenzadelleimprese.it; Trib. Perugia, 21 febbraio 2017, n. 263, inedita) hanno osservato come alcuni dati normativi “*paiono muovere altri importanti passi nel senso dell’affermazione dell’autonomia patrimoniale del fondo*” e cioè che “*il patrimonio è “proprio” del fondo, non dunque della SGR*”.

A dire della indicata giurisprudenza di merito, le innovazioni ritenute rilevanti sarebbero le seguenti: a) la modifica, risalente al 2010, al testo dell’art. 36 TUF, con la quale il legislatore ha ritenuto di dovere specificare che delle obbligazioni contratte *per conto del fondo*, il fondo comune di investimento risponde esclusivamente *con il proprio patrimonio*; b) la cd. Legge di Stabilità del 2012, per la quale: “il Ministero dell’economia e delle finanze è autorizzato a conferire o *trasferire beni immobili dello Stato ... ad uno o più fondi di investimento immobiliare*, ovvero ad una o più società ...”. Ancora, secondo tale normativa, “i *fondi* istituiti dalla società di gestione del risparmio del Ministero dell’economia e delle finanze *possono acquistare beni immobili* ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali”; c) l’art. 57, comma 6-bis, TUF, che ha previsto la possibilità che i fondi comuni di investimento insolventi siano ammessi alla procedura di *liquidazione coatta amministrativa* anche quando la SGR che li gestisce non sia soggetta a tale procedura.

Queste innovazioni si porrebbero “*univocamente (...) nel senso di riconoscere autonomia patrimoniale - dunque capacità di essere titolare di diritti sostanziali e processuali - ai fondi comuni di investimento*”.

2.1. – L’indirizzo della Suprema Corte – ribadito e specificato con la sentenza in rassegna - continua ad essere preferibile rispetto a quello della giurisprudenza di merito posto che il TUF ravvisa nel fondo comune nulla più che una porzione ideale del patrimonio della SGR, e una porzione che assume rilievo per il sistema non in quanto soggetto, ma in



Ufficio del Massimario

quanto (come spesso si afferma) oggetto dell'attività gestoria ex art. 36, comma 3, TUF.

Respingendosi ogni tentativo di "entificazione" del fondo, è coerente dedurre che l'unico nome da spendere nell'ambito dell'attività di gestione del fondo comune sia quello della SGR come suggerisce la già ricordata regola dell'art. 36, comma 4, TUF, la quale vuole che delle "obbligazioni contratte per conto del fondo" sia la SGR a rispondere, benché nei limiti del "patrimonio del fondo medesimo".

In estrema sintesi, contro la soggettività dei fondi comuni di investimento, depongono le riflessioni che vanno fatte in merito alla legittimazione processuale attiva e passiva relativa a situazioni giuridiche che riguardano il patrimonio del quale il fondo si compone e le attività compiute per valorizzarlo: esse conducono tutte, inevitabilmente, a riconoscere tale legittimazione in capo alla SGR in proprio e, dunque, ad escludere che questa agisca in nome o anche solo per conto di un altro "soggetto giuridico".

Conferma di tale conclusione si trae dalle previsioni in materia di patrimoni destinati a specifici affari delle società per azioni (art. 2447-*quinquies* c.c.) e dalla legge in materia di cartolarizzazione dei crediti (art. 3, comma 2, l. 30 aprile 1999, n. 130). Del resto, è lo stesso Tribunale di Milano ad essere tornato sui suoi passi (Trib. Milano, 20 novembre 2021 (Pres. A. Mambriani - Est. A. Zana), in *Società*, 2022, 749).

2.2. – Un raffronto tra fondi comuni di investimento e patrimoni destinati ex art. 2447-*bis* ss. c.c. conferma che i beni che costituiscono il perimetro di un dato fondo comune di investimento - seppur avente nome proprio, ex art. 37, comma 2, lett. a), TUF - sono null'altro che una porzione separata del patrimonio della SGR dotata di autonomia: e cioè distinta dagli altri fondi comuni e dal patrimonio c.d. "residuo" della SGR. La separazione - nell'uno e nell'altro caso - rileva solo per l'attuazione delle pretese creditorie, dunque solo in sede esecutiva.

Nei patrimoni destinati a specifici affari di cui all'art. 2447-*bis* ss. c.c. è indubbio che il soggetto titolare dei patrimoni separati sia sempre e solo la società per azioni che li istituisce: tant'è che, in caso di insolvenza del solo "patrimonio destinato" la liquidazione è di



Ufficio del Massimario

quest'ultimo (art. 2447-*novies*, comma 2, c.c.) e non del soggetto cui appartiene (e v. artt. 155 e 156 l. fall.; oggi artt. 262 e 263 CCI).

Queste disposizioni di legge forniscono gli strumenti per interpretare correttamente anche la regola (equivocata dalla giurisprudenza di merito) che, in materia di fondi comuni, prevede la liquidazione coatta del fondo di un gestore non insolvente o non sottoposto ad amministrazione straordinaria (art. 57, comma 6-*bis*, TUF).

La liquidazione del fondo e quella della SGR agiscono evidentemente su piani diversi: la prima si limita ad una porzione di patrimonio, perciò nulla vieta che la Banca d'Italia nomini liquidatore la stessa SGR che lo gestisce, che resta *in bonis*; la seconda agisce sulla SGR: cioè sugli organi, sostituendoli ed imponendo la liquidazione dell'intero patrimonio della SGR, in vista del soddisfacimento delle obbligazioni, inclusi i fondi dalla stessa gestiti, che potranno essere ceduti ad altre SGR.

2.2.1. – Dalla disciplina dei patrimoni destinati si ricava, altresì, la soluzione al problema della trascrizione immobiliare, affrontato dalla prima pronuncia della Cassazione sul tema. La dottrina prevalente sottolinea come oggetto di trascrizione sia il solo vincolo di destinazione allo specifico affare dei beni di cui resta titolare la società, mancando nella specie un trasferimento dei diritti, stante l'assenza di alterità soggettiva tra la società ed il suo patrimonio destinato al quale i beni stessi sono assegnati. Ciò in quanto alla separazione di patrimoni imputati al medesimo soggetto può accedersi indipendentemente dalla duplicazione soggettiva.

Alla luce della portata assai ampia dell'art. 2645-*ter* c.c., anche in materia di fondi comuni dovrebbe giungersi alla conclusione che gli immobili, pur se trascritti a favore della SGR, possono però essere annotati con un vincolo di destinazione a favore dello specifico fondo.

2.3. – Come osservato, la maggior fonte di equivoci è, senz'altro, la disposizione dell'art. 36, comma 4, TUF, là dove parla di "*obbligazioni contratte per conto del fondo*", come se appunto le SGR dovessero agire in nome proprio e per conto di un terzo. L'equivoco è ancora più forte nella prassi, dove è tutt'altro che infrequente che le SGR - soprattutto



Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria

PUBBLICAZIONE NEWS

Ufficio del Massimario

nella sottoscrizione di contratti - dichiarino di agire in nome e per conto di un dato fondo.

La giurisprudenza di merito, benché abbia ipotizzato che la richiamata formula di legge costituisca una metonimia - o meglio una sineddoche, volendosi semplicemente intendere la parte rilevante di un tutto - è tuttavia giunta, proprio facendo su di essa leva, alla non condivisibile soluzione che ai fondi occorra riconoscere soggettività sotto il profilo sostanziale e processuale. Questa soluzione, traslata nei termini del processo, porterebbe, in effetti, a riconoscere una sorta di legittimazione straordinaria della SGR sul fondo ex art. 81 c.p.c.

Senonché, questo orientamento appare, in primo luogo, contraddittorio, perché smentisce l'affermazione secondo cui il fondo stesso sarebbe titolare di diritti non solo sostanziali, ma anche processuali.

Ed invero, se il fondo avesse pure capacità processuali, dovrebbe essere in grado di esercitarle "personalmente", come infatti si verifica in tutte le fattispecie di sostituzione processuale (esemplare, in questo senso, è la struttura dell'azione surrogatoria ex art. 2900 c.c.): il sostituto ha legittimazione straordinaria a fare valere in nome proprio una pretesa altrui, che - tuttavia - anche il sostituito può autonomamente fare valere. Ne consegue che quando il soggetto cui è riconosciuta una capacità sostanziale o processuale deve essere necessariamente sostituito da altro per farla valere, non si configura una ipotesi di sostituzione bensì di rappresentanza, tipica dei casi di incapacità d'agire (ex art. 75 c.p.c.): in questi casi non vi è esercizio di un diritto altrui in nome proprio, ma di un diritto altrui in nome altrui. Il che, appunto, smentisce la premessa.

In secondo luogo, come il caso in esame dimostra, la tesi della sostituzione processuale sarebbe al più sostenibile per la legittimazione attiva, ma non è affatto appropriata per quella passiva: l'art. 81 c.p.c., infatti, né sottende fattispecie, né consente di risolvere casi in cui, anziché doversi agire per un "fondo", questo debba essere convenuto. In tale ultima ipotesi, come sostiene anche la Cassazione tra le righe della sentenza in epigrafe, non potrebbe aversi una dissociazione tra legittimazione passiva formale (che spetterebbe alla SGR) e legittimazione passiva sostanziale (che spetterebbe al fondo). Il soggetto



Ufficio del Massimario

che agisce in nome proprio, anche se in *thesi* per fare valere un diritto altrui, è sempre la SGR.

Il caso della LCA della SGR lo dimostra chiaramente: perché il processo non può proseguire contro il “fondo” neppure nel caso in cui lo stesso venga ceduto, nell’ambito della LCA, ad una terza SGR. In questo caso si verifica piuttosto una successione del diritto controverso a titolo particolare, con la conseguenza che il processo continua tra le parti originarie (art. 111 c.p.c.), che sono, appunto, il terzo e la SGR sottoposta a LCA, e non la SGR terza cessionaria del fondo.

2.4. – In definitiva, permane convincente l’orientamento della Suprema Corte fermo nel senso che i fondi comuni di investimento (privi di un autonomo apparato organizzativo-decisionale, tolta l’assemblea ex art. 37, comma 3, TUF, che ha però competenza particolarmente circoscritta) non godono di autonoma soggettività giuridica, perché costituiscono patrimoni separati della società di gestione del risparmio, e cioè sono oggetto di diritti di quest’ultima.

Proprio in quanto sprovvisto di soggettività giuridica, il fondo risulta inidoneo ad assumere la posizione di titolare di situazioni giuridiche soggettive.

Sicché alla società di promozione e/o di gestione che li ha istituiti devono essere imputati i rapporti giuridici che ad essi fanno formale riferimento. Gli immobili che compongono i fondi immobiliari vanno, pertanto, intestati alla società di gestione, potendosi solo ammettere la trascrizione del vincolo di destinazione (ex art. 2645-ter c.c.).

La SGR è l’unico soggetto legittimato ad agire in giudizio per far accertare i diritti di pertinenza del patrimonio separato in cui il fondo si sostanzia ed è anche l’unico soggetto titolare della legittimazione processuale passiva.

Riferimenti

Massime precedenti vedi: Cass. n. 7116 del 2023, Rv. 667341 - 01

Giurisprudenziali

Massime precedenti vedi: Cass. n. 33895 del 2024 (Rv. 673261 - 01)

Rif. normativi

Cod. Civ. art. 2740

Decreto Legisl. 23/03/1983 num. 77

Decreto Legisl. 24/02/1998 num. 58 art. 9



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

PUBBLICAZIONE NEWS

Ufficio del Massimario

Decreto Legisl. 24/02/1998 num. 58 art. 36 com. 6

Decreto Legisl. 24/02/1998 num. 58 art. 1 com. 1 lett. J

Dati sentenza

Cass., Sez. Trib., Sentenza n. 27859 del 20 ottobre 2025.

Redattore: Stanislao De Matteis