

## L'intervento

# L'ATTIVITÀ DELL'INTERMEDIARIO A PROVA DI DILIGENZA

di **Raffaello Stendardi**

L'arbitro per le controversie finanziarie (Acf) ha riconosciuto, nella decisione 7125 del 17 gennaio, il diritto di un investitore di essere risarcito dal gestore di un fondo immobiliare chiuso, ritenuto inadempiente agli obblighi di diligenza, correttezza e trasparenza per non aver svolto, in sede di disinvestimento, la necessaria e preventiva attività di due diligence immobiliare.

Nel ricostruire la fattispecie giuridica sottoposta al suo esame, l'Acf ha in primo luogo evidenziato come l'obbligazione gravante sull'intermediario è obbligazione di mezzi e non di risultato, non potendo aprioristicamente configurarsi una responsabilità in capo al gestore in caso di mancato raggiungimento di un risultato positivo a favore dell'investitore. Inoltre, l'attività del gestore di fondi comuni di investimento è discrezionale, non potendo il suo operato essere sindacato sotto il profilo della tempistica, dell'opportunità e della convenienza degli investimenti e dei disinvestimenti. Tuttavia, la discrezionalità non lo esonera dal rispetto dei canoni di diligenza e correttezza comportamentale nell'esecuzione del servizio gestorio.

La valutazione in merito alla corretta prestazione del servizio gestorio, quindi, deve essere compiuta accertando che le scelte di investimento/disinvestimento da parte del

gestore avvengano attraverso un predeterminato e rigoroso processo decisionale che garantisca coerenza, completezza di analisi, compiuta motivazione delle scelte e adeguata considerazione degli interessi dei partecipanti al fondo, oltre che il rispetto del regolamento del fondo stesso.

Affinché il comportamento della società di gestione possa considerarsi diligente è necessario che il complessivo processo decisionale venga in concreto declinato in modo da



**L'attività della società di gestione deve consentire una verifica ex ante e ex post del suo operato**

consentire, ex ante, di indirizzare l'attività gestoria e, ex post, di controllarne i risultati.

L'Acf ha concluso che, nel caso sottoposto al suo esame, la società di gestione non avesse fornito prova di aver liquidato i cespiti immobiliari del fondo sulla base di un'adeguata e approfondita attività di due diligence finalizzata all'individuazione delle controparti acquirenti e delle condizioni di vendita e che si configurasse pertanto un profilo di responsabilità dell'intermediario nei confronti dell'investitore.

*a cura di Assoedilizia*

© RIPRODUZIONE RISERVATA