

Acquisto di immobili in Italia

L'acquisto di un immobile in Italia da parte di un cittadino svizzero è soggetto ad alcune limitazioni, dovute alle limitazioni a sua volta poste dalla legge svizzera a carico dei cittadini italiani non residenti in Svizzera che intendono acquistare immobili in Svizzera.

Tale situazione è determinata dall'applicazione della cosiddetta "condizione di reciprocità", che trova fondamento nell'ordinamento giuridico italiano nell'articolo 16 delle "Disposizioni sulla legge in generale" contenute nel codice civile: *"lo straniero è ammesso a godere dei diritti civili attribuiti al cittadino a condizione di reciprocità e salve le disposizioni contenute in leggi speciali. Questa disposizione vale anche per le persone giuridiche straniere"*. Inoltre, con particolare riferimento all'applicazione della "condizione di reciprocità" tra Italia e Svizzera, la Comunità Europea e i suoi stati membri, da una parte, e la Svizzera, dall'altra, hanno concluso, il 21 giugno 1999, un Accordo sulla libera circolazione delle persone.

Ciò detto, l'acquisto di un immobile in Svizzera da parte di un cittadino italiano non residente in Svizzera è soggetto alle disposizioni della Legge Federale svizzera sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (la LAFE o "Lex Koller"). Più precisamente, la LAFE – al fine di limitare l'acquisto di immobili in Svizzera per uso privato da parte di *"persone all'estero"* (ovvero, stranieri residenti all'estero o stranieri residenti in Svizzera ma non appartenenti ad uno Stato membro della Comunità Europea) – prevede, salvo specifiche eccezioni, che lo straniero debba chiedere all'autorità cantonale competente la preventiva autorizzazione all'acquisto di un immobile e sottostare ad altre limitazioni, ad esempio nella metratura massima dell'immobile da acquistare (la superficie abitabile netta non deve superare i 200 mq e la superficie del fondo annesso i 1.000 mq). L'acquisto avvenuto in violazione delle disposizioni della LAFE è nullo.

Come detto, la LAFE trova applicazione in Italia in condizione di reciprocità. In particolare, il Ministero degli Esteri italiano, in applicazione del suddetto art. 16 e dell'Accordo sulla libera circolazione delle persone, ha pubblicato un elenco di casi (che ricalcano alcune previsioni della LAFE), relativi all'acquisto di immobili, in cui deve ritenersi verificata la condizione di reciprocità con la Svizzera.

Ne consegue che il cittadino svizzero non residente in Italia può acquistare in Italia unicamente *"a) abitazioni secondarie, di vacanza e unità di abitazione in apparthotel, con superficie abitabile netta non superiore ai 200 mq; b) fondi, di pertinenza di abitazioni secondarie e di vacanza (singole unità immobiliari: ville, fabbricati) la cui superficie non ecceda i 1.000 mq; c) immobili ad uso esclusivamente commerciale"*.

A differenza della Svizzera, l'acquisto non sarà soggetto ad alcuna preventiva autorizzazione ma spetterà al notaio, al momento della stipula dell'atto di compravendita, accertare che la condizione di reciprocità sia verificata.

Qualora il cittadino svizzero intenda acquistare un immobile di metratura maggiore rispetto a quella consentita, non avrà altra soluzione che spostare la residenza in Italia.

Altre soluzioni (come, ad esempio, l'acquisto separato di immobili, che singolarmente non superano la superficie massima consentita, l'acquisto o la costituzione ad *hoc* di una società che detenga l'immobile) potrebbero essere configurate, secondo il diritto italiano, come un abuso di legge, ovvero un mezzo per eludere l'applicazione del suddetto articolo 16. Ne deriverebbe la nullità del contratto di acquisto per illiceità della causa, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1418, secondo comma, e 1344 del codice civile italiano. Secondo alcuni notai italiani, in questi casi si potrebbe addirittura ritenere che l'acquisto sia posto in essere in mancanza della capacità di agire (ovvero l'idoneità di un soggetto a porre in essere atti giuridici validi, esercitando in tal modo i suoi diritti e adempiendo i suoi doveri) o della capacità giuridica (ovvero l'idoneità di un soggetto ad essere titolare di diritti e doveri) dell'acquirente svizzero, con la conseguenza della nullità insanabile dell'atto. La nullità potrebbe essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse.

Lo spostamento della residenza in Italia da parte dell'acquirente svizzero deve essere effettivo, e non meramente fittizio.

A tal proposito, occorre precisare quanto segue. A differenza di quanto accade in Svizzera (dove l'autorità cantonale può verificare la sussistenza dell'obbligo di autorizzazione anche dopo l'acquisto e ordinare la rimozione dello stato illecito), in Italia non vi sono disposizioni che consentono allo Stato italiano di contestare l'acquisto. Lo Stato italiano accerterà la residenza solo ai fini fiscali per stabilire l'ammontare delle tasse da versare. Per quanto riguarda il notaio che procederà alla stipula dell'atto di acquisto, questi, per non incorrere in responsabilità professionali, dovrà verificare la sussistenza della residenza in Italia solo al momento della stipula dell'atto, e non successivamente. Nonostante ciò, lo spostamento della residenza deve essere effettivo e la residenza deve essere mantenuta almeno per un certo numero di anni per evitare il rischio che chiunque sia interessato possa agire in giudizio per ottenere una sentenza che dichiari la nullità dell'acquisto per abuso di legge.

Non vi saranno poi limitazioni per i successivi trasferimenti *mortis causa* dell'immobile anche a favore di cittadini svizzeri non residenti in Italia.

sforza@altenburger.ch