



Acquisti immobiliari di cittadini svizzeri e di società di diritto svizzero in Italia: I casi decisi dalle corti italiane.

L'acquisto di un immobile da parte di cittadini svizzeri non residenti in Italia è assoggettato ad alcune limitazioni che è opportuno valutare attentamente, considerato che si può correre il rischio di stipulare un atto notarile nullo, e quindi privo di effetti giuridici.

Innanzitutto, va rimarcato il fatto che le limitazioni che, di seguito, vengono esaminate si applicano a coloro che **non** hanno la residenza anagrafica in Italia, in quanto per i soggetti residenti trova applicazione l'art. 2 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico immigrazione), che sancisce quanto segue: *"Lo straniero regolarmente soggiornante nel territorio dello Stato gode dei diritti in materia civile attribuiti al cittadino italiano, salvo che le convenzioni internazionali in vigore per l'Italia e il presente testo unico dispongano diversamente"*.

In altre parole, tutti i cittadini stranieri extracomunitari regolarmente soggiornanti in Italia possono effettuare acquisti immobiliari senza alcuna limitazione.

Per quanto concerne i cittadini extracomunitari non residenti/regolarmente soggiornanti in Italia, si pone il problema di verificare la condizione di reciprocità di cui all'art. 16 delle disposizioni preliminari al codice civile (preleggi). Ciò vale anche per i cittadini elvetici (che non abbiano anche la cittadinanza italiana) atteso che la Svizzera fa parte dell'European Free Trade Agreement (EFTA), ma non ha ratificato l'Accordo sullo Spazio Economico Europeo (SEE).

Di conseguenza i suoi cittadini, seppur possano circolare liberamente nell'Unione Europea, mantengono lo status di "straniero", con la conseguenza che il godimento dei diritti civili da parte dei cittadini svizzeri in Italia è assoggettato al vaglio della condizione di reciprocità.

Le preleggi sono un insieme di articoli previsti dal Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262, con il quale fu approvato anche il codice civile Italiano che, in origine, consistevano in 31 articoli.

Con la legge 31 maggio 1995 n. 218 furono abrogati gli articoli dal n. 17 al n. 31, e quindi è rimasto in vigore l'art. 16 che il quale stabilisce che *"lo straniero è ammesso a godere dei diritti civili attribuiti al cittadino **a condizione di reciprocità** e salve le disposizioni contenute in leggi speciali"*.

La ragione di tale norma (che vale anche per le persone giuridiche straniere) era stata individuata in una sorta di ritorsione dell'Italia nei confronti degli Stati che non riconoscevano i diritti civili agli emigrati italiani, nell'ottica di sollecitare l'adozione di leggi più favorevoli per i cittadini italiani residenti all'estero.

Ad oggi, e nonostante siano trascorsi quasi 90 anni, questa norma è ancora in vigore, sicché occorre attentamente valutare la sussistenza di tale condizione di reciprocità, considerato altresì che vi sono pronunce di Tribunale e della Corte di Cassazione relative ad acquisti immobiliari effettuati proprio da cittadini elvetici che dimostrano l'attualità della problematica.

La **sentenza n. 3188 del 23.11.2017** emessa dal **Tribunale di Vicenza** è molto chiara sul punto, evidenziando quanto segue:

- In applicazione della condizione di reciprocità di cui all'art. 16 delle preleggi l'acquisto di un immobile in Italia da parte di un cittadino svizzero è soggetto alle medesime limitazioni poste dalla legge svizzera a carico dei cittadini italiani non residenti in Svizzera che intendono acquistare immobili in Svizzera.

- 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 'Le. Ko. ').

- La LAFE del 16.12.1983 - al fine di limitare l'acquisto di immobili in Svizzera per uso privato da parte di 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, quali, ad esempio, la metratura massima dell'immobile da acquistare (la superficie abitabile netta delle abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in appart-hotel non deve superare i 200 mq e la superficie del fondo di pertinenza di abitazioni secondarie e di vacanza non deve superare i 1.000 mq).

La sentenza precisa che: *"Si considera, dunque, verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche con cittadinanza svizzera non residenti in Italia per l'acquisto:*

a) di abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in *appart-hotel*, con superficie abitabile netta non superiore ai 200 mq;

b) di fondi, di pertinenza di abitazioni secondarie e di vacanza (singole unità immobiliari: ville, fabbricati) la cui superficie non ecceda i 1.000 mq;

c) di immobili ad uso esclusivamente commerciale”.

A tale elencazione si aggiungono anche i beni immobili pervenuti per successione ereditaria, posto che, anche ai sensi dell'art. 7 della LAFE, “*gli eredi legittimi, a' sensi del diritto svizzero, nella devoluzione dell'eredità*” non sottostanno all'obbligo di autorizzazione dell'autorità cantonale competente.

In sintesi, il cittadino svizzero non residente in Italia può acquistare in Italia unicamente gli immobili di cui sopra, e con le limitazioni ivi specificate.

Un altro caso, approdato più di recente in Corte di Cassazione (**sentenza 24.01.2023, n. 2033**), riguarda la condotta della Notaia nei cui confronti veniva avviato un procedimento disciplinare nel quale le veniva contestato di non aver adeguatamente verificato la sussistenza della condizione di reciprocità.

Si trattava di acquisto di un immobile sito in Italia da parte di cittadino svizzero non residente nello Stato al momento dell'atto, ma che vi aveva trasferito la residenza due mesi dopo la stipulazione dell'atto di compravendita.

In tale procedimento, la Notaia sosteneva di aver verificato che l'acquirente, pur essendo cittadino svizzero, era da equiparare ai cittadini UE in base alla Circolare del Ministero dell'Interno n. 39/2007, e che aveva intenzione di stabilirsi durevolmente in Italia, argomentazione che veniva accolta.

Per quanto concerne l'acquisto di immobili destinati ad attività d'impresa in Italia, la condizione di reciprocità è verificata, in quanto v'è un'esenzione espressa dal regime autorizzatorio svizzero dettata dall'art. 2 cpv. 2 lett. a della LAFE (L'acquisto non necessita di autorizzazione se: a. il fondo serve come stabilimento permanente di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione).

Anche in questo ambito, si segnala una sentenza della Corte di Cassazione (**9.10.2018, n. 24923**) relativa ad una controversia instaurata 15 anni prima, allorquando veniva promossa una causa avanti al Tribunale di Como, nella quale si chiedeva che fosse dichiarata la nullità del contratto di compravendita con il quale un soggetto aveva disposto di un immobile in favore di una società di diritto svizzero in quanto sarebbero difettati i requisiti previsti dall'art. 16 preleggi, con riferimento alle condizioni di reciprocità.

Il **Tribunale di Como**, con **sentenza n. 1452/2006**, aveva dichiarato la nullità del contratto oggetto di causa, la Corte d'Appello di Milano aveva confermato detta sentenza ed infine, la Corte di Cassazione aveva rigettato il ricorso della società svizzera, con conseguente definitività della pronuncia di nullità.

In conclusione, la verifica della condizione di reciprocità è un passaggio fondamentale ed ineludibile per assicurare la validità degli atti di acquisto di beni immobili in Italia da parte delle persone fisiche e giuridiche svizzere e tale verifica è opportuna che venga affidata a un professionista esperto del settore, al fine di evitare controversie che possono protrarsi per molti anni, con esiti negativi.

Avv. Pierantonio Paissoni