

Rassegna di risposte a quesito in materia di reciprocità

Sommario	1
1. PREMESSE GENERALI	2
1.1 L'accertamento della condizione di reciprocità.....	2
1.2 Gli Accordi sulla promozione e protezione reciproca degli investimenti	3
1.3 Il permesso di soggiorno.....	5
2. RISPOSTE A QUESITO SULLE DIVERSE TIPOLOGIE DI PERMESSO DI SOGGIORNO	6
1) Permesso per asilo e per richiesta di asilo	6
2) Permesso per protezione sussidiaria.....	6
3) Permesso per protezione speciale	7
4) Permesso per casi speciali	7
5) Carta di soggiorno permanente.....	7
6) Carta d'identità MAE e carta di residenza rilasciata da Paese UE	7
7) Permesso di soggiorno rilasciato da Paese UE	8
8) Permesso di soggiorno per residenza elettiva.....	8
9) Permesso di soggiorno scaduto.....	8
3. RISPOSTE A QUESITO SU PAESI DI RILEVANTE INTERESSE.....	8
3.1 RUSSIA	8
1) Acquisto di immobili da parte di cittadino russo senza permesso di soggiorno	9
2) Acquisto di immobili con mutuo ipotecaria da parte di cittadino russo con permesso di soggiorno UE	9
3) Vendita di immobili	9
4) Vendita di immobili e restrizioni ai depositi in favore di cittadini russi	9
5) Donazione di denaro da parte di cittadino russo	10
3.2 CANADA	10
1) Acquisto da parte di società italiana interamente controllata da soggetti di nazionalità canadese; equiparabilità dei Comuni italiani agli agglomerati censuari (CA) e alle aree metropolitane censuarie (CMA) canadesi	10
2) Acquisto in esecuzione di contratto preliminare per persona da nominare.....	10
3) Acquisto <i>mortis causa</i>	11
4) Acquisto derivante dall'operare della comunione legale.....	11
3.3 SVIZZERA	11
1) Acquisto compiuto prima dell'entrata in vigore del LAFE	11
2) Costituzione di società e successivo acquisto di immobile; acquisto di pertinenze	11

3) Acquisto da parte di svizzero residente in Italia	12
4) Acquisto di immobile a fini produttivi	12
5) Costituzione di servitù	12
6) Donazione; limitazione all'acquisto in caso di comproprietà	12
3.4 AUSTRALIA	13
1) Acquisto di immobili	13
2) Apertura di sede secondaria	13
4. ELENCO DELLE RISPOSTE IN RASSEGNA	13
A) RISPOSTE A QUESITO SULLE DIVERSE TIPOLOGIE DI PERMESSO DI SOGGIORNO	13
B) RISPOSTE A QUESITO SU PAESI DI RILEVANTE INTERESSE	45

1. PREMESSE GENERALI

La presente rassegna raccoglie le risposte più significative elaborate dal settore europeo e internazionale dell'Ufficio studi del CNN in relazione ai numerosi quesiti in materia di reciprocità che sono pervenuti al medesimo Ufficio negli ultimi anni.

Per risolvere i dubbi che si presentano più spesso nell'attività notarile in merito alla verifica della sussistenza della condizione di reciprocità, è necessario partire da alcune premesse.

1.1 L'accertamento della condizione di reciprocità

In via preliminare si ricorda come l'ordinamento italiano non ponga alcun limite generale alla partecipazione di soggetti stranieri ad operazioni negoziali da perfezionarsi in Italia, con il solo limite della verifica della condizione di reciprocità disciplinata dall'art. 16 Preleggi, il quale stabilisce che «lo straniero è ammesso a godere dei diritti attribuiti al cittadino italiano a condizione di reciprocità e salve le disposizioni contenute in leggi speciali».

A tal proposito, si ritiene doveroso ribadire che l'accertamento della condizione di reciprocità non rientra tra le facoltà (relative sia alla competenza che alla possibilità concreta di verifica) dell'Ufficio studi del CNN, essendo, per legge, rimessa alla esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394, Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell'articolo 1, comma 6, d.lgs 25 luglio 1998 n. 286: «Ai fini dell'accertamento della condizione di reciprocità, nei casi previsti dal testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, di seguito denominato "testo unico", il Ministero degli Affari Esteri, a richiesta, comunica ai notai e ai responsabili dei procedimenti amministrativi che ammettono gli stranieri al godimento dei diritti in materia civile, i dati relativi alle verifiche del godimento dei diritti in questione da parte dei cittadini italiani nei Paesi

di origine dei suddetti stranieri»), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità.

A partire dal 15 ottobre 2014, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente diffuso su CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente ad una comunicazione di aggiornamento della Presidente Valentina Rubertelli.

La verifica non si basa esclusivamente sui dati normativi; trova accoglimento il criterio della c.d. reciprocità “di fatto”, che richiede anche un riscontro sulla effettiva possibilità dei nostri concittadini di compiere atti giuridici all'estero, tenendo conto di ostacoli non solo normativi ma anche, ad esempio, burocratici. L'Ufficio studi, peraltro, non ha contatti con il Ministero, le cui risposte sono inviate solo per conoscenza, né è in grado di conoscere la tempistica delle stesse.

Tra le informazioni normative che possono reperirsi in prima istanza, è possibile riferirsi al contenuto delle “Schede Paese” riportate nell'Elenco Paesi e Territori pubblicate sul sito www.esteri.it e che contengono altresì l'elenco degli Accordi formalmente in vigore con i diversi Paesi. A tal proposito, si fa presente come però lo stesso Ministero degli Affari Esteri, in relazione alle informazioni contenute in tale sezione, adotti il seguente disclaimer: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all'estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di massima».

Del resto, l'interpretazione delle disposizioni contenute nelle Schede Paese, è pur sempre di competenza del Ministero: di conseguenza, è opportuno consultare il Ministero circa la validità in concreto e la vigenza di tali Accordi e la conseguente possibilità, per i cittadini italiani residenti nel Paese preso in considerazione, di compiere negozi giuridici.

1.2 Gli Accordi sulla promozione e protezione reciproca degli investimenti

Alla questione dell'accertamento della sussistenza della reciprocità si accompagna quindi anche la verifica della sussistenza e della vigenza di Accordi di promozione e protezione reciproca degli investimenti sottoscritti dall'Italia con i singoli Paesi. La conferma da parte del Ministero circa l'esistenza e la vigenza in concreto di un Accordo sulla promozione e protezione degli investimenti permette di superare la questione relativa alla condizione di reciprocità.

Secondo l'interpretazione costante, fatta propria anche dalla Farnesina, si ritiene, infatti, che l'accertamento della condizione di reciprocità non vada effettuato per i cittadini di quei Paesi con i quali l'Italia ha concluso Accordi bilaterali in materia di promozione e protezione degli investimenti (*Bilateral Investment Treaties*, o BITs). In questi casi, infatti, il provvedimento di ratifica ed

esecuzione dell'Accordo assume carattere di "*lex specialis*" rispetto alla previsione generale dell'art. 16 delle Preleggi, per cui si ritiene esistente la condizione di reciprocità relativamente alle materie da esso disciplinate.

In altre parole, se esiste e vige un accordo bilaterale, non rileva il fatto che la normativa interna preveda limiti agli investimenti stranieri: rileva, piuttosto, la circostanza che in detti accordi "ciascuna Parte contraente si impegna a garantire, all'interno del proprio territorio, un trattamento equo ed imparziale agli investimenti realizzati da investitori dell'altra Parte contraente. In tutti questi casi, ciascuna parte contraente, quindi, concederà all'investitore dell'altra parte contraente, ai relativi redditi ed alle attività connesse con gli investimenti stessi nonché a tutte le altre questioni regolate dall'accordo un trattamento non meno favorevole rispetto a quello riservato, per il medesimo investimento, ai propri investitori od a investitori di Paesi terzi secondo la legislazione nazionale e le diverse normative in vigore".

Nel concetto di "investimento" sono sostanzialmente ricompresi beni mobili ed immobili, nonché ogni altro diritto in rem, compresi – nella misura in cui tali beni possano essere, di volta in volta, oggetto di investimenti - i diritti reali di garanzia su proprietà di terzi, nonché, azioni, obbligazioni, quote societarie e ogni altra forma di partecipazione, anche se minoritaria o indiretta, in società costituite nel territorio di una delle Parti contraenti, nonché eventualmente, titoli pubblici in generale e mutui. Per "investitore" si intende, altresì, qualsiasi persona fisica o giuridica di una Parte contraente che effettui investimenti nel territorio dell'altra Parte contraente.

In definitiva, la questione sulla quale è necessario consultare il Ministero è se l'Accordo, ove esista formalmente, sia anche vigente di fatto: se cioè le sue disposizioni siano effettivamente applicate nei confronti dei cittadini italiani che intendano, di volta in volta, compiere negozi giuridici in quel determinato Paese.

In conseguenza, quindi, è possibile sostenere che la vigenza dell'Accordo di promozione e protezione reciproca degli investimenti consenta di ritenere verificata la condizione di reciprocità per ogni tipo di investimento, che si tratti di acquisti di immobili (fabbricati o terreni) oppure di altri investimenti di altro tipo (la costituzione di società, l'acquisto di partecipazioni sociali e l'assunzione di cariche sociali).

Tale impostazione è stata peraltro confermata dal Servizio per gli Affari Giuridici del Contenzioso Diplomatico e dei Trattati presso il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione internazionale, il quale, a seguito di richiesta specifica avanzata da un notaio si è, di recente, espresso nel seguente modo «[...] a seguito dell'entrata in vigore il 21.05.1990 dell'Accordo tra l'Italia e il Kuwait per la reciproca promozione e protezione degli investimenti, firmato a Roma il 17.12.1987, la verifica in concreto della condizione di reciprocità può considerarsi superata per ciò che concerne il godimento dei diritti in materia civile contemplati nel Trattato, poiché la norma pattizia assume carattere di "*lex specialis*" rispetto alla previsione generale di cui all'art.16 delle Preleggi. In altri termini, alla luce del Trattato summenzionato, in Italia gli investitori del Kuwait godono della medesima capacità

giuridica dei cittadini italiani, e del medesimo trattamento». Il medesimo Ufficio ha inoltre, più volte, avuto cura di precisare che “l’interpretazione delle disposizioni normative è comunque rimessa all’operatore giuridico”.

Si ritiene infine opportuno precisare che le precedenti considerazioni valgono anche nei confronti degli accordi in materia di promozione e protezione degli investimenti conclusi tra l’Unione Europea e un paese terzo.

1.3 Il permesso di soggiorno

Alla questione dell’accertamento della reciprocità si collega poi il tema della titolarità dei permessi di soggiorno. Infatti, in presenza di determinate tipologie di permessi di soggiorno si è esentati dalla verifica della reciprocità. Nello specifico, si fa riferimento a quelle tipologie di permesso di soggiorno previste dall’art. 1, co.2 del d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394 in presenza delle quali lo straniero è abilitato a compiere negozi giuridici nel nostro territorio senza che sia necessario procedere alla verifica della sussistenza della condizione di reciprocità con il Paese terzo da cui il soggetto proviene.

Per quanto riguarda le procedure per il rilascio, considerata la complessità della disciplina, si rinvia a quanto previsto nel d. lgs 25 luglio 1998 n. 286 e nel relativo regolamento di attuazione (d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394). Si ritiene comunque utile segnalare che, ai sensi dell’art. 5 d. lgs 286/1998, il permesso di soggiorno deve essere richiesto al Questore della provincia in cui lo straniero intende soggiornare e che l’istanza può, in determinate ipotesi, essere presentata anche tramite gli uffici postali abilitati.

Per maggiore chiarezza esplicativa si elencano le tipologie di permessi di soggiorno che, rientrando nella categoria dei permessi rilasciati per motivi umanitari, esentano dalla verifica della reciprocità:

- Permessi rilasciati per **protezione internazionale**:
 1. Permette il riconoscimento dello status di rifugiato che consente il rilascio del **permesso di soggiorno per asilo** (N.B. in attesa che venga rilasciato tale permesso, il soggetto sarà in possesso del solo permesso per **richiesta di asilo**, il quale, invece, non esenta dalla verifica della sussistenza della reciprocità);
 2. Permesso per **protezione sussidiaria**.
- Permesso per **protezione speciale**
- Permesso per **casi speciali**:
 1. Permesso di soggiorno per motivi di **protezione sociale**;
 2. Permesso di soggiorno per le vittime di **violenza domestica**;
 3. Permesso di soggiorno per **lavoro subordinato**.

Benché non rientrante nell'alveo dei permessi di soggiorno rilasciati per motivi umanitari, è valido ai fini dell'esenzione della verifica della reciprocità anche il permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo, il quale ha sostituito la carta di soggiorno a tempo indeterminato.

Si sottolinea come il permesso di lungo periodo, seppur nella sostanza di durata indeterminata, sia formalmente soggetto a rinnovo decennale. Si ritiene che il rinnovo costituisca una formalità amministrativa di aggiornamento dei dati del titolare, non inficiante quindi la liceità del soggiorno del soggetto che abbia presentato tempestiva domanda di rinnovo. Il rinnovo di cui si tratta è equiparabile al del rinnovo richiesto per i documenti di identità del cittadino italiano, e non pregiudica la capacità giuridica del titolare. In questi casi, si ritiene che il professionista, in un'ottica di maggiore prudenza, possa, al momento della stipula dell'atto, domandare l'esibizione del documento attestante l'avvenuta richiesta di rinnovo.

2. RISPOSTE A QUESITO SULLE DIVERSE TIPOLOGIE DI PERMESSO DI SOGGIORNO

Per una completa trattazione dell'argomento si riportano qui di seguito alcune risposte a quesito che affrontano la tematica dei permessi di soggiorno esaminando le tipologie di permesso rientranti nella previsione normativa di cui sopra e per le quali si prescinde quindi tout court dall'accertamento della reciprocità.

1) Permesso per asilo e per richiesta di asilo

Il permesso per asilo esenta dalla verifica della reciprocità; il permesso per richiesta d'asilo non esenta dalla verifica della reciprocità.

Risposta a quesito n. 231-2023/A del 9 novembre 2023, *TURCHIA - RECIPROCITÀ – contratto preliminare per persona da nominare e definitivo di compravendita da parte di soggetti in possesso di permesso per asilo e per richiesta di asilo*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 231-2023/A completa](#)

2) Permesso per protezione sussidiaria

Il permesso per protezione sussidiaria esenta dalla verifica della reciprocità

Risposta a quesito n. 237-2023/A del 23 novembre 2023, *PAKISTAN - RECIPROCITÀ – costituzione di s.r.l. e assunzione della carica di amministratore da parte di soggetto munito di permesso per protezione sussidiaria*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 237-2023/A completa](#)

3) Permesso per protezione speciale

Il permesso per protezione speciale esenta dalla verifica della reciprocità

Risposta a quesito n. 221-2023/A del 6 ottobre 2023, *MAROCCO - RECIPROCITÀ – acquisto di terreno agricolo da parte di soggetto munito di permesso per protezione speciale*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 221-2023/A completa](#)

4) Permesso per casi speciali

Il permesso per casi speciali esenta dalla verifica della reciprocità

Risposta a quesito n. 237-2023/A del 23 novembre 2023, *PAKISTAN - RECIPROCITÀ – costituzione di s.r.l. e assunzione della carica di amministratore da parte di soggetto munito di permesso per protezione sussidiaria*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 237-2023/A completa](#)

5) Carta di soggiorno permanente

La carta di soggiorno permanente esenta dalla verifica della reciprocità

Risposta a quesito n. 249-2023/A del 20 dicembre 2023, *UCRAINA - RECIPROCITÀ – carta di soggiorno permanente*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 249-2023/A completa](#)

6) Carta d'identità MAE e carta di residenza rilasciata da Paese UE

Né la carta d'identità MAE, né la carta di residenza rilasciata da Paese UE esentano dalla verifica della reciprocità

Risposta a quesito n. 24-2023/A del 13 marzo 2023, *RECIPROCITÀ – funzionari delle organizzazioni internazionali: carta d'identità MAE e carta di residenza rilasciata da Paese UE*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 24-2023/A completa](#)

7) Permesso di soggiorno rilasciato da Paese UE

Il permesso di soggiorno rilasciato da Paese UE non esenta dalla verifica della reciprocità

Risposta a quesito n. 140-2023/A del 27 giugno 2023, *GHANA – RECIPROCITÀ – permesso di soggiorno rilasciato da Paese UE*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 140-2023/A completa](#)

8) Permesso di soggiorno per residenza elettiva

Il permesso di soggiorno per residenza elettiva non esenta dalla verifica della reciprocità

Risposta a quesito n. 15-2024/A del 23 gennaio 2024, *CANADA – RECIPROCITÀ – permesso di soggiorno per residenza elettiva*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 15-2024/A completa](#)

9) Permesso di soggiorno scaduto

Il permesso di soggiorno scaduto esenta dalla verifica della reciprocità se la domanda di rinnovo è presentata entro sessanta giorni dalla scadenza

Risposta a quesito n. 240-2023/A del 7 dicembre 2023, *AFGHANISTAN - RECIPROCITÀ – permesso di soggiorno per asilo scaduto*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 240-2023/A completa](#)

3. RISPOSTE A QUESITO SU PAESI DI RILEVANTE INTERESSE

Si procede con l'esame delle questioni più frequenti che coinvolgono i Paesi con i quali si riscontrano maggiori criticità.

3.1 RUSSIA

Come indicato in numerosi contributi dell'Ufficio Studi pubblicati su CNN Notizie, al fine di valutare la ricevibilità di un atto al quale interviene un cittadino russo è necessario verificare, in prima battuta, se trattasi di soggetto che figura nella lista consolidata dei soggetti colpiti da sanzioni emanate dall'Unione Europea.

Ove, infatti, il soggetto di nazionalità russa – ancorché possieda anche la cittadinanza di uno Stato membro - sia iscritto nelle liste progressivamente aggiornate, egli è colpito dalla sanzione del congelamento dei fondi, che di fatto impedisce il compimento di qualsiasi attività negoziale.

La lista aggiornata in tempo reale dei soggetti colpiti dalle sanzioni emanate dall'Unione Europea può essere scaricata dalla piattaforma FSF (Financial Sanctions Database) al seguente indirizzo: <https://webgate.ec.europa.eu/fsd/fsf>.

1) Acquisto di immobili da parte di cittadino russo senza permesso di soggiorno

Si chiede se, verificata la condizione di reciprocità, sia consentito al cittadino russo acquistare un immobile per una somma superiore a 100.000 euro

Risposta a quesito n. 25-2023/A del 7 febbraio 2023, *RUSSIA – RECIPROCIÀ – acquisto di immobili*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 25-2023/A completa](#)

2) Acquisto di immobili con mutuo ipotecario da parte di cittadino russo con permesso di soggiorno UE

Si chiede se un cittadino russo munito di permesso di soggiorno a tempo indeterminato possa acquistare un immobile in Italia e contrarre un mutuo ipotecario

Risposta a quesito n. 195-2023/A del 6 settembre 2023, *RUSSIA – RECIPROCIÀ – acquisto di immobile da parte di soggetto titolare di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 195-2023/A completa](#)

3) Vendita di immobili

Si chiede se i cittadini russi possano vendere diritti reali immobiliari su beni siti in Italia

Risposta a quesito n. 126-2023/A del 25 maggio 2023, *RUSSIA – SANZIONI – vendita di immobili*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 126-2023/A completa](#)

4) Vendita di immobili e restrizioni ai depositi in favore di cittadini russi

Si chiede se in caso di vendita di immobili da parte di cittadini russi sia possibile il deposito di somme presso il notaio o presso ente creditizio in Russia

Risposta a quesito n. 139-2023/A del 7 luglio 2023, *RUSSIA – SANZIONI – vendita di immobile da parte di cittadino russo*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 139-2023/A completa](#)

5) Donazione di denaro da parte di cittadino russo

Si chiede se un cittadino russo possa donare una somma di denaro depositata presso un ente creditizio russo

Risposta a quesito n. 50-2023/A 30 marzo 2023, *RUSSIA – SANZIONI - RECIPROCIÀ – donazione di denaro da parte di cittadina russa in favore del figlio con doppia cittadinanza italiana e russa*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 50-2023/A completa](#)

3.2 CANADA

Al fine di tutelare gli acquisti immobiliari da parte dei cittadini canadesi, il governo nazionale ha emanato il *Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act* che ha introdotto il divieto di acquisto di proprietà residenziali per gli stranieri non residenti nel tentativo di mitigare l'impennata dei prezzi delle abitazioni nel Paese, in vigore dal 1° gennaio 2023 per la durata di due anni. Si riporta qui di seguito una selezione di risposte a quesito fornite circa le principali questioni notarili sorte in proposito.

1) Acquisto da parte di società italiana interamente controllata da soggetti di nazionalità canadese; equiparabilità dei Comuni italiani agli agglomerati censuari (CA) e alle aree metropolitane censuarie (CMA) canadesi

Si chiede se una società italiana interamente controllata da soggetti nazionalità canadese possa acquistare un'abitazione sita in Comune italiano con popolazione inferiore a quella degli agglomerati censuari (CA) e delle aree metropolitane censuarie (CMA) canadesi

Risposta a quesito n. 212-2023/A del 26 settembre 2023, *CANADA – RECIPROCIÀ – eccezione al divieto di acquisto per gli immobili posti al di fuori degli agglomerati censuari e delle aree metropolitane censuarie; acquisto da parte di società italiana partecipata da soggetti di nazionalità canadese*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 212-2023/A completa](#)

2) Acquisto in esecuzione di contratto preliminare per persona da nominare

Si chiede se sia verificata la reciprocità in caso di acquisto derivante da preliminare per persona da nominare stipulato anteriormente all'entrata in vigore del *Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act*, qualora la dichiarazione di nomina avvenga in data successiva in favore di cittadino canadese

Risposta a quesito n. 164-2023/A del 20 luglio 2023, *CANADA – RECIPROCIÀ – acquisto immobiliare in forza di contratto preliminare per persona da nominare*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 164-2023/A completa](#)

3) Acquisto *mortis causa*

Si chiede se sia verificata la reciprocità per l'acquisto da parte di cittadino canadese a titolo di successione apertasi nel 2022, ma non ancora accettata

Risposta a quesito n. 265-2023/A del 22 dicembre 2023, *CANADA – RECIPROCIÀ – acquisto mortis causa*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 265-2023/A completa](#)

4) Acquisto derivante dall'operare della comunione legale

Si chiede se sia verificata la reciprocità rispetto ad acquisti derivanti dall'operare del regime di comunione legale

Risposta a quesito 267-2023/A del 22 dicembre 2023, *CANADA – RECIPROCIÀ - reciprocità per gli acquisti derivanti dal regime di comunione*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 267-2023/A completa](#)

3.3 SVIZZERA

Si riportano a proposito della Federazione svizzera, i quesiti selezionati al fine di fornire una panoramica delle questioni più frequenti che involgono gli atti notarili in relazione alla questione della reciprocità in rapporto alla Legge Federale in materia di acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE).

1) Acquisto compiuto prima dell'entrata in vigore del LAFE

Si chiede se sia verificata la reciprocità in caso di acquisti effettuati prima dell'entrata in vigore del LAFE

Risposta a quesito n. 229-2023/A del 19 ottobre 2023, *SVIZZERA – RECIPROCIÀ - vendita di immobili da parte di cittadini svizzeri i cui atti di compravendita sono precedenti alla emanazione del LAFE*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 229-2023/A completa](#)

2) Costituzione di società e successivo acquisto di immobile; acquisto di pertinenze

Si chiede se sia verificata la reciprocità in caso di costituzione di s.r.l. unipersonale, la quale intende procedere all'acquisto di abitazione con superficie superiore a 200 mq.

Si chiede se un cittadino svizzero, già proprietario di abitazione con superficie inferiore a 200 mq, possa acquistare un garage di pertinenza

Risposta a quesito n. 1-2024/A del 2 gennaio 2024, *SVIZZERA – RECIPROCIÀ – acquisto di quote di s.r.l. e acquisto di garage di pertinenza*

[Clicka per la Risposta a quesito n. 1-2024/A completa](#)

3) Acquisto da parte di svizzero residente in Italia

Si chiede se sia verificata la reciprocità in caso di acquisto di immobile da parte di cittadino svizzero residente in Italia

Risposta a quesito n. 178-2023/A del 28 luglio 2023, *SVIZZERA – RECIPROCIÀ – acquisto di immobile da parte di soggetto con residenza in Italia*

[Clicka per la Risposta a quesito n. 178-2023/A completa](#)

4) Acquisto di immobile a fini produttivi

Si chiede se sia verificata la reciprocità in caso di acquisto di immobile a fini produttivi da parte di società svizzera

Risposta a quesito n. 191-2023/A del 7 settembre 2023, *SVIZZERA – RECIPROCIÀ – acquisto di immobili a fini produttivi*

[Clicka per la Risposta a quesito n. 191-2023/A completa](#)

5) Costituzione di servitù

Si chiede se sia verificata la reciprocità in caso di costituzione di servitù

Risposta a quesito n. 187-2023/A del 3 agosto 2023, *SVIZZERA – RECIPROCIÀ – costituzione di servitù e nozione di “acquisto di fondi”*

[Clicka per la Risposta a quesito n. 187-2023/A completa](#)

6) Donazione; limitazione all'acquisto in caso di comproprietà

Si chiede se sia verificata la reciprocità in caso di donazione di quota di comproprietà di immobile

Risposta a quesito n. 92-2023/A del 20 aprile 2023, *SVIZZERA – RECIPROCIÀ – acquisto per donazione di quota di comproprietà*

[Clicka per la Risposta a quesito n. 92-2023/A completa](#)

3.4 AUSTRALIA

1) Acquisto di immobili

Si chiede se l'accordo di emigrazione e stabilimento del 26 settembre 1967 esenti dalla verifica della reciprocità in caso di acquisto di immobili

Risposta a quesito n. 135-2022/A del 11 luglio 2022, *AUSTRALIA - RECIPROCITÀ – acquisto di immobili*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 135-2022/A completa](#)

2) Apertura di sede secondaria

Si chiede se sia verificata la reciprocità per l'apertura di sede secondaria in Italia da parte di coetà australiana

Risposta a quesito n. Quesito n. 168-2023/A del 25 luglio 2023, *AUSTRALIA – RECIPROCITÀ – apertura di sede secondaria*

[Clicca per la Risposta a quesito n. 168-2023/A completa](#)

4. ELENCO DELLE RISPOSTE IN RASSEGNA

A) RISPOSTE A QUESITO SULLE DIVERSE TIPOLOGIE DI PERMESSO DI SOGGIORNO

1) *Permesso per asilo e per richiesta di asilo*

Quesito n. 231-2023/A

9 novembre 2023

TURCHIA - RECIPROCITÀ – contratto preliminare per persona da nominare e definitivo di compravendita da parte di soggetti in possesso di permesso per asilo e per richiesta di asilo

Un cittadino turco residente in Italia con permesso di soggiorno per asilo, intende stipulare un contratto preliminare di compravendita per persona da nominare, avente ad oggetto un immobile destinato ad uso abitativo. Il contratto definitivo di compravendita sarà stipulato dal figlio, anch'esso cittadino turco, titolare di un permesso di soggiorno per richiesta di asilo.

Si chiede se, in presenza di tali permessi di soggiorno, possa ritenersi egualmente sussistente la condizione di reciprocità anche a seguito della adozione da parte della Turchia della l. 6302/2012.

Il permesso per protezione internazionale, consistente nel riconoscimento dello status di rifugiato (art. 2 co. 1 lett. e) del D.Lgs 19 novembre 2007 n. 251), che consente il rilascio del permesso di

soggiorno per asilo politico, o nella concessione della protezione sussidiaria (art. 2 co. 1 lett. g) D.Lgs 2007/251), nonché il permesso per protezione speciale (regolato dall'art. 32 co. 3 del D.Lgs 28 gennaio 2008 n. 25, il quale prevede che nei casi in cui non sia accolta la domanda di protezione internazionale e ricorrano i presupposti di cui all'art. 19 commi 1 e 1.1 del D.Lgs 25 luglio 1998 n. 286, relativi alla sussistenza di gravi motivi di carattere umanitario, è possibile il rilascio di un permesso di soggiorno denominato per "protezione speciale", avente durata biennale e idoneo allo svolgimento dell'attività lavorativa), sono da annoverare tra i permessi rilasciati per motivi umanitari.

La questione inerente alle due tipologie di permessi concessi per motivi di asilo politico è stata esaminata in un parere dell'Ufficio Studi oggetto di pubblicazione (BOGGIALI, Quesito internazionale n. 172-2022/A. *RECIPROCIÀ - permesso per richiesta di asilo*, in *CNN Notizie* del 5 dicembre 2022), di cui si riproduce il contenuto:

«Ai sensi del comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394 (*Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell'articolo 1, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286*), l'accertamento della condizione di reciprocità non è richiesto per i cittadini stranieri titolari della carta di soggiorno di cui all'art. 9 del testo unico dell'immigrazione, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno.

Ai fini dell'esenzione dalla verifica della reciprocità, appare idoneo anche il possesso di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo.

Con riferimento all'asilo politico, occorre distinguere fra *permesso di soggiorno per richiesta di asilo* e *permesso di soggiorno per asilo*.

Il *permesso di soggiorno per richiesta di asilo* non è espressamente richiamato fra quelli che esentano dalla verifica della condizione di reciprocità né pare possa rientrare nell'ambito dei permessi rilasciati per "motivi umanitari".

Infatti, lo stesso D.P.R. 31 agosto 1999, n. 394, nell'elencare, all'art. 11, i permessi di soggiorno, contempla autonomamente il permesso di soggiorno «per richiesta di asilo, per la durata della procedura, e per asilo» (lett. a)).

Il permesso di soggiorno per richiesta di asilo è inoltre contemplato, da ultimo, dall'art. 4 del D.Lgs. 18 agosto 2015, n. 142 (*Attuazione della direttiva 2013/33/UE recante norme relative all'accoglienza dei richiedenti protezione internazionale, nonché della direttiva 2013/32/UE, recante procedure comuni ai fini del riconoscimento e della revoca dello status di protezione internazionale*) che, con riguardo allo straniero (c.d. richiedente) che ha presentato domanda di protezione internazionale su cui non è stata ancora adottata una decisione definitiva ovvero ha manifestato la volontà di chiedere tale protezione, prevede il rilascio di «un permesso di soggiorno per richiesta di asilo valido nel territorio nazionale per sei mesi, rinnovabile fino alla decisione della domanda o comunque per il tempo in cui è autorizzato a rimanere nel territorio nazionale».

Tale documento, che non costituisce titolo per l'iscrizione anagrafica, «consente di svolgere attività lavorativa, trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della domanda, se il procedimento di esame della domanda non è concluso ed il ritardo non può essere attribuito al richiedente» ma

«non può essere convertito in permesso di soggiorno per motivi di lavoro» (art. 22, D.lgs. 142/2015).

In sostanza, è possibile sostenere che vari indici portano ad escludere che tale documento per richiesta asilo sia equiparabile al permesso di soggiorno per motivi umanitari agli effetti del disposto del comma 2 dell'art. 1 del D.P.R. 394/1999 (in tal senso Risposta a Quesito n. 200-2017/A del 10 ottobre 2017, *RECIPROCITA' – permesso per asilo politico*, estt. BOGGIALI – RUOTOLO).

Diversamente è a dirsi per il *permesso di soggiorno per asilo*, rientrante nell'ambito della disciplina della protezione internazionale.

Questo, contemplato dall'art. 23 del D.Lgs. 19 novembre 2007, n. 251 (*Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione, a cittadini di Paesi terzi o apolidi, della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta*), è rilasciato ai titolari dello *status* di rifugiato ed ha validità quinquennale ed è rinnovabile.

Secondo parte della dottrina, tale permesso, sin dal suo rilascio e sinché vigente, esenta dalla verifica della condizione di reciprocità (DE MARCO, *Condizione e protezione internazionale del rifugiato*, in *Tratt. Preite*, 4, I, Torino, 2011, 29), mentre per altri (TRIA, *Stranieri extracomunitari e apolidi: la tutela dei diritti civili e politici*, Milano, 2013, 382 s.) - in applicazione dell'art. 7 della Convenzione di Ginevra del 1951 sullo statuto dei rifugiati che varrebbe come “diversa disciplina” ai sensi dell'art. 1 del testo unico - l'esenzione opererebbe solo dopo un soggiorno di tre anni (*Dopo un soggiorno di tre anni, tutti i rifugiati devono fruire, sul territorio degli Stati Contraenti, dell'esenzione dalla condizione della reciprocità legislativa*).

La prima delle interpretazioni prospettate appare preferibile, ove si tenga presente che per esplicita previsione normativa (art. 29, comma 3, d.lgs. 251/2007), i beneficiari di protezione internazionale e, cioè, i cittadini stranieri cui è stato riconosciuto lo *status* di rifugiato o lo *status* di protezione sussidiaria, sono destinatari di un Piano nazionale che individua le linee di intervento per realizzare «l'effettiva integrazione dei beneficiari di protezione internazionale, con particolare riguardo all'inserimento socio-lavorativo, anche promuovendo specifici programmi di incontro tra domanda e offerta di lavoro, all'accesso all'assistenza sanitaria e sociale, all'alloggio, alla formazione linguistica e all'istruzione nonché al contrasto delle discriminazioni».

Il legislatore, quindi, prevede espressamente la possibilità di una piena equiparazione ai cittadini italiani dei rifugiati e dei beneficiari di protezione sussidiaria, almeno per ciò che concerne l'accesso all'occupazione, all'assistenza sanitaria e agli alloggi. In particolare, con riferimento agli alloggi, il comma 3-ter dell'art. 29, d.lgs. 251/2007 dispone che «l'accesso ai benefici relativi all'alloggio previsti dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, è consentito ai titolari dello status di rifugiato e di protezione sussidiaria, in condizioni di parità con i cittadini italiani».

Il riferimento alla “condizione di parità con i cittadini italiani” induce a ritenere che, almeno per ciò che concerne i benefici relativi all'alloggio ex art. 40, comma 6, d.lgs. 286/1998, non possa venire in rilievo un'eventuale assenza di reciprocità nei confronti del Paese di provenienza dello straniero beneficiario della protezione internazionale.

Ciò induce, di conseguenza, a ritenere che lo straniero beneficiario della protezione internazionale e, quindi, in possesso del permesso per asilo in quanto titolare dello *status* di rifugiato, o per protezione sussidiaria, sia anche in grado di compiere tutti gli atti giuridici per i quali gli è accordata la parità di condizioni con i cittadini italiani (in tal senso, DE MARCO, *Condizione e protezione internazionale del rifugiato*, in *Tratt. Preite*, IV, 1, Torino, 2011, 29).

Sotto tale profilo, quindi, la previsione di cui all'art. 29, comma 3-ter d.lgs. 251/2007, per lo specifico aspetto inerente all'accesso all'alloggio ex art. 40, comma 6, d.lgs. 286/1998, ponendosi come norma speciale e successiva rispetto alla previsione generale dell'art. 16 delle preleggi, sembra contenere un'esenzione dalla necessità di procedere alla verifica della condizione di reciprocità.

Tale esenzione riguarda, in materia di alloggio, i benefici riconosciuti dal predetto art. 40, comma 6, d.lgs. 286/1998 e, in particolare, l'accesso, anche qui "in condizioni di parità con i cittadini italiani", agli alloggi di edilizia residenziale pubblica e ai servizi di intermediazione delle agenzie sociali eventualmente predisposte da ogni regione o dagli enti locali per agevolare l'accesso alle locazioni abitative e al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione.

La norma si riferisce sia all'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia alle agevolazioni concesse per l'acquisto e la locazione della prima casa di abitazione, con la conseguenza che l'esenzione dalla verifica della condizione di reciprocità sembra ricorrere se ed in quanto si tratti di acquisto finalizzato al soddisfacimento delle primarie esigenze abitative (in tal senso, Risposta a Quesito n. 217-2016/A del 21 ottobre 2016, *AFGHANISTAN - RECIPROCITA' – permesso di soggiorno per protezione sussidiaria*, estt. BOGGIALI – RUOTOLO, inedita). [...]

Deve, infine, rilevarsi come le novità introdotte dal d.l. 4 ottobre 2018, n. 113, convertito, con modificazioni, dalla l. 1° dicembre 2018, n. 132, in materia di rilascio del permesso per motivi umanitari, non sembrano aver inciso sul regime del permesso per asilo».

Sin qui dunque, il parere del 2022 dal quale si evince che il permesso per richiesta di asilo non esenta, a differenza di quanto invece avviene per il permesso per asilo, dalla verifica della reciprocità.

Venendo ora al caso di specie, dai controlli effettuati, risulta che la Turchia abbia adottato la legge 3 maggio 2012 n. 6302 di modifica alla legge sul catasto del 22 dicembre 1934 n. 2644, con la quale sono state introdotte una serie di limitazioni per gli acquisti da parte di soggetti esteri, nonché il controllo da parte del Consiglio dei Ministri (*MADDE 35 – Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar*

uygulanmaz. Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir).

Benché quindi la Repubblica di Turchia abbia adottato tali restrizioni già da qualche anno, la scheda Paese pubblicata nell'*Elenco Paesi e Territori* sul sito del Ministero degli Affari Esteri all'indirizzo www.esteri.it, riporta come ancora vigente l'Accordo sulla protezione degli investimenti adottato nel 2004:

«INFORMAZIONI GENERALI

L'Accordo tra il Governo della Repubblica Italiana e il Governo della Repubblica di Turchia sulla promozione e la protezione reciproca degli investimenti stabilisce un giusto ed equo trattamento degli investimenti e garantisce la gestione, il mantenimento, il godimento, l'uso, il trasferimento, la cessione e la liquidazione degli investimenti effettuati nel territorio di ciascun Paese da parte dagli investitori dell'altra Parte Contraente, nonché le società e ditte presso cui tali investimenti sono stati effettuati.

L'Accordo sancisce la promozione e la protezione degli investimenti per:

-proprietà mobile ed immobile e qualsiasi altro diritto "in rem" comprese obbligazioni reali su proprietà d'altri;

-azioni, obbligazioni, titoli, partecipazioni azionarie o qualsiasi forma di partecipazione in società associate agli investimenti;

-credito per somme di denaro e pagamenti d'interessi previsti da accordi creditizi ovvero qualsiasi diritto ad obbligazioni, prestazioni o servizi avente valore economico associato ad un investimento nonché l'utile reinvestito;

-diritti d'autore, marchi commerciali, brevetti, progetti industriali ed altri diritti di proprietà industriale e intellettuale, know-how, segreti commerciali, denominazioni depositate ed avviamento;

-qualsiasi diritto di natura finanziaria conferito per legge o contratto e qualsiasi tipo di licenza, concessione e franchigia che regolano l'esercizio di attività commerciali.

ACCORDI IN VIGORE:

- ACCORDO SULLA PROMOZIONE E PROTEZIONE DEGLI INVESTIMENTI (firmato ad Ankara il 22.3.1995, in vigore dal 03.3.2004)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

- ACCORDO PER EVITARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPOSTE SUL REDDITO E PREVENIRE LE EVASIONI FISCALI, CON PROTOCOLLO AGGIUNTIVO (firmato ad Ankara il 27.7.1990, in vigore dal 01.12.1993)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx».

Si ritiene infatti, generalmente, che l'accertamento della condizione di reciprocità non vada effettuato nei confronti dei cittadini di quei Paesi con i quali l'Italia ha concluso i cosiddetti "Accordi bilaterali in materia di promozione e protezione degli investimenti" (Bilateral Investment Treaties, o BITs). In tali casi, infatti, il provvedimento di ratifica ed esecuzione dell'Accordo assume carattere di "*lex specialis*" rispetto alla previsione generale contenuta nell'art. 16 delle Preleggi; di conseguenza, si ritiene esistente la condizione di reciprocità relativamente alle materie in esso disciplinate.

Ciò nonostante, la competenza a fornire risposte circa la sussistenza della reciprocità è riconosciuta esclusivamente in capo al Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394: «Ai fini dell'accertamento della condizione di reciprocità, nei casi previsti dal testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, di seguito denominato "testo unico", il Ministero degli Affari Esteri, a richiesta, comunica ai notai e ai responsabili dei procedimenti amministrativi che ammettono gli stranieri al godimento dei diritti in materia civile, i dati relativi alle verifiche del godimento dei diritti in questione da parte dei cittadini italiani nei Paesi di origine dei suddetti stranieri») con il quale, si ricorda, è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

E questo vale tanto più che, in merito alle informazioni contenute nella suddetta scheda, lo stesso Ministero degli Affari Esteri adotta il seguente disclaimer: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all'estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di massima».

L'interpretazione delle disposizioni contenute nella scheda Paese, infatti, è pur sempre di competenza del Ministero e ciò in quanto la verifica della effettiva applicazione di divieti e relative esenzioni contenuti nelle norme dei vari Paesi non può basarsi esclusivamente sui dati normativi esistenti in quanto si accoglie il criterio della c.d. reciprocità "di fatto", il quale implica la necessità di un riscontro circa la effettiva possibilità, per i nostri concittadini, di compiere agevolmente atti giuridici all'estero.

Alla luce di quanto sin qui esposto, non sembrano evidenziarsi problemi di reciprocità in capo al padre munito di permesso di soggiorno per asilo, in quanto questo esenta dalla verifica della reciprocità per l'esercizio delle facoltà giuridiche, tra cui, nel caso di specie, la stipula di un contratto preliminare per persona da nominare.

Diverso è a dirsi per quanto riguarda la facoltà del figlio nominato di stipulare l'atto definitivo di compravendita, e ciò in quanto il suo possesso del solo permesso di soggiorno per richiesta di asilo non esenta dalla verifica della condizione di reciprocità.

Di conseguenza, ribadendo la esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri in ordine

all'accertamento della sussistenza o meno della reciprocità, si rende necessario rivolgere apposito quesito a detto Ministero, circa il fatto se la Repubblica di Turchia consenta, in concreto, ai cittadini italiani di compiere atti negoziali sul proprio territorio.

Daniela Boggiali e Greta Ceccarini

2) Permesso per protezione sussidiaria - 4) Permesso per casi speciali

Quesito n. 237-2023/A

23 novembre 2023

PAKISTAN - RECIPROCIÀ – costituzione di s.r.l. e assunzione della carica di amministratore da parte di soggetto munito di permesso per protezione sussidiaria

Si chiede se un cittadino pakistano in possesso di un permesso di soggiorno per protezione sussidiaria, possa costituire una s.r.l. di diritto italiano e assumerne la carica di amministratore unico, senza che occorra verificare la sussistenza della condizione di reciprocità.

Il permesso per protezione sussidiaria è da annoverarsi tra i permessi rilasciati per protezione internazionale (riconoscimento dello status di rifugiato e protezione sussidiaria), disciplinati dal d.lgs. 19 novembre 2007, n. 251.

In tema di permesso di soggiorno, viene in rilievo quanto illustrato nello Studio Internazionale n. 8-2020/A *La reciprocità nell'attività notarile*, est. BOGGIALI, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020, e nello specifico:

«3.3 Il permesso di soggiorno

Ai sensi del comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394, l'accertamento della condizione di reciprocità non è richiesto per i cittadini stranieri titolari della carta di soggiorno di cui all'art. 9 del testo unico dell'immigrazione, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno.

Si è rilevato come i documenti indicati nella norma corrispondano soltanto ad alcune delle varie tipologie di permesso di soggiorno ricavabili dai casi previsti dal testo unico sull'immigrazione e dalla normativa speciale in materia di soggiorno degli stranieri in Italia (NASCIMBENE, *La capacità dello straniero. Diritti fondamentali e condizione di reciprocità*, cit., 40). Non è, quindi, sufficiente detenere un qualunque permesso di soggiorno, o il semplice visto di ingresso, magari per semplice transito, ma è obbligatorio avere a disposizione la carta di soggiorno o il permesso di soggiorno, rilasciato per i motivi previsti (Così MOLINARI, *Attività notarile, capacità e diritti dello straniero*, cit., 54).

Ai fini dell'esenzione dalla verifica della reciprocità, appare idoneo il possesso di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, che ha sostituito, ai sensi del d.lgs. 8 gennaio 2007, n. 3, la carta di soggiorno (NASCIMBENE, *La capacità dello straniero. Diritti fondamentali e condizione*

di reciprocità, cit., 39).

La norma non menziona espressamente il permesso di soggiorno per casi speciali, introdotto dal d.l. 4 ottobre 2018, n. 113, convertito, con modificazioni, dalla l. 1° dicembre 2018, n. 132.

Il permesso di soggiorno “per casi speciali” viene rilasciato in una pluralità di ipotesi nelle quali finora veniva rilasciato un permesso per motivi umanitari.

Si tratta, in particolare, dei seguenti casi:

- permesso di soggiorno per motivi di protezione sociale, che ai sensi dell’art. 18, comma 4, d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286, reca la dicitura casi speciali, ha la durata di sei mesi e può essere rinnovato per un anno;

- permesso di soggiorno per le vittime di violenza domestica, che ai sensi dell’art. 18-bis, comma 1-bis, d.lgs. 286/1998, reca la dicitura "casi speciali", ha la durata di un anno e consente l'accesso ai servizi assistenziali e allo studio nonché l'iscrizione nell'elenco anagrafico previsto dall'art. 4 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 luglio 2000, n. 442, o lo svolgimento di lavoro subordinato e autonomo;

- permesso di soggiorno per lavoro subordinato rilasciato ai sensi dei commi 12-quater e 12-quinquies dell’art. 22, d.lgs. 286/1998 (ipotesi di particolare sfruttamento lavorativo), che ai sensi del comma 12-sexies reca la dicitura “casi speciali”, consente lo svolgimento di attività lavorativa e può essere convertito, alla scadenza, in permesso di soggiorno per lavoro subordinato o autonomo.

Inoltre, ai sensi del comma 9 dell’art. 1, d.l. 113/2018, nei procedimenti in corso, alla data di entrata in vigore del decreto (5 ottobre 2018), per i quali la Commissione territoriale non ha accolto la domanda di protezione internazionale e ha ritenuto sussistenti gravi motivi di carattere umanitario, allo straniero è rilasciato un permesso di soggiorno recante la dicitura «casi speciali» ai sensi del presente comma, della durata di due anni, convertibile in permesso di soggiorno per motivi di lavoro autonomo o subordinato.

Poiché i permessi di soggiorno per casi speciali sostituiscono il permesso per motivi umanitari, appare possibile ipotizzare che anche per tale tipologia di permessi valga l’esenzione dalla verifica della condizione di reciprocità, in quanto si tratta di permessi rilasciati in presenza dei medesimi presupposti richiesti per il rilascio del permesso per motivi umanitari».

Pertanto, in relazione ai permessi di soggiorno per casi speciali, la giurisprudenza di legittimità ha affermato l’esistenza di una forte continuità tra, da un lato, la predeterminazione delle ipotesi di riconoscimento di permessi denominabili come "speciali", e, dall’altro lato, i presupposti per il riconoscimento del permesso umanitario ex D.Lgs. n. 286 del 1998, art. 5, comma 6, «articolati secondo la clausola generale dei “seri motivi di carattere umanitario”, da individuare, secondo un catalogo "aperto" determinabile alla luce dell'evoluzione del quadro complessivo dei diritti umani desumibili dal sistema costituzionale interno, da quello convenzionale e dagli obblighi internazionali ai quali il nostro ordinamento è vincolato» (Cass. 19 febbraio 2019, n. 4890, in *Riv. Dir. Int.*, 2019, 605).

Analoghe conclusioni sembrano valere per il **permesso di soggiorno per protezione sussidiaria**.

Quest’ultimo è disciplinato dal d.lgs. 19 novembre 2007, n. 251 (Attuazione della direttiva

2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione, a cittadini di Paesi terzi o apolidi, della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta), il quale, all'art. 23, comma 2, prevede che «Ai titolari dello status di protezione sussidiaria è rilasciato un permesso di soggiorno per protezione sussidiaria con validità quinquennale rinnovabile previa verifica della permanenza delle condizioni che hanno consentito il riconoscimento della protezione sussidiaria. Tale permesso di soggiorno consente l'accesso al lavoro e allo studio ed è convertibile per motivi di lavoro, sussistendone i requisiti».

Per esplicita previsione normativa (art. 29, comma 3, d.lgs. 251/2007), i beneficiari di protezione internazionale e, cioè, i cittadini stranieri cui è stato riconosciuto lo status di rifugiato o lo status di protezione sussidiaria, sono destinatari di un Piano nazionale che individua le linee di intervento per realizzare «l'effettiva integrazione dei beneficiari di protezione internazionale, con particolare riguardo all'inserimento socio-lavorativo, anche promuovendo specifici programmi di incontro tra domanda e offerta di lavoro, all'accesso all'assistenza sanitaria e sociale, all'alloggio, alla formazione linguistica e all'istruzione nonché al contrasto delle discriminazioni».

Il legislatore, quindi, prevede espressamente la possibilità di una piena equiparazione ai cittadini italiani dei rifugiati e dei beneficiari di protezione sussidiaria, almeno per ciò che concerne l'accesso all'occupazione, all'assistenza sanitaria e agli alloggi. In particolare, con riferimento agli alloggi, il comma 3-ter dell'art. 29, d.lgs. 251/2007 dispone che «l'accesso ai benefici relativi all'alloggio previsti dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, è consentito ai titolari dello status di rifugiato e di protezione sussidiaria, in condizioni di parità con i cittadini italiani».

Il riferimento alla “condizione di parità con i cittadini italiani” induce a ritenere che, almeno per ciò che concerne i benefici relativi all'alloggio ex art. 40, comma 6, d.lgs. 286/1998, non possa venire in rilievo un'eventuale assenza di reciprocità nei confronti del Paese di provenienza dello straniero beneficiario della protezione internazionale.

Ciò induce altresì a ritenere che lo straniero beneficiario della protezione internazionale e, quindi, in possesso dello status di rifugiato o del permesso per protezione sussidiaria, sia anche in grado di compiere tutti gli atti giuridici per i quali gli è accordata la parità di condizioni con i cittadini italiani [...].»

In ultimo, non sembrano avere inciso sulla disciplina relativa al permesso di soggiorno per protezione sussidiaria, le disposizioni adottate dalla recente l. 5 maggio 2023 n. 50 che converte con modificazioni il d.l. 10 marzo 2023 n. 20 e avente ad oggetto disposizioni urgenti in materia di flussi di ingresso legale dei lavoratori stranieri e di prevenzione e contrasto all'immigrazione irregolare.

Quanto sin qui esposto induce a ritenere che lo straniero beneficiario della protezione internazionale e, quindi, in possesso dello status di rifugiato o del permesso per protezione sussidiaria, sia beneficiario di un titolo idoneo al compimento di atti negoziali in Italia senza che sia necessario procedere alla verifica della sussistenza della reciprocità. Di conseguenza, appare consentita al suo titolare, la costituzione in Italia di s.r.l. con relativa assunzione della carica di amministratore unico, senza previa verifica, presso il Ministero degli Affari Esteri, della condizione di reciprocità.

3) *Permesso per protezione speciale*

Quesito n. 221-2023/A

6 ottobre 2023

MAROCCO - RECIPROCIÀ – acquisto di terreno agricolo da parte di soggetto munito di permesso per protezione speciale

Un cittadino marocchino, munito di permesso di soggiorno per protezione speciale recante la dicitura “lavoro”, rilasciato in data 16 gennaio 2023 con scadenza il 16 gennaio 2025, intende acquistare un terreno agricolo sito in Italia.

Si chiede se tale permesso di soggiorno sia idoneo a consentire l’acquisto del fondo in territorio italiano.

Il permesso per protezione speciale è da annoverarsi tra i permessi rilasciati per protezione internazionale in quanto l’art 32 co.3 del D. Lgs 28 gennaio 2008 n. 25, che lo disciplina, prevede che nei casi in cui non sia accolta la domanda di protezione internazionale (segnatamente, riconoscimento dello status di rifugiato e protezione sussidiaria) e ricorrano i presupposti di cui all’art. 19 commi 1 e 1.1 del D. Lgs 25 luglio 1998 n. 286, relativi alla sussistenza di gravi motivi di carattere umanitario, è possibile il rilascio di un permesso di soggiorno denominato per “protezione speciale”, avente durata biennale e idoneo allo svolgimento dell’attività lavorativa.

In tema di permesso di soggiorno, viene inoltre in rilievo quanto illustrato nello Studio Internazionale n. 8-2020/A *La reciprocità nell’attività notarile*, est. BOGGIALI, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020, e nello specifico:

«3.3 *Il permesso di soggiorno*

Ai sensi del comma 2 dell’art. 1 d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394, l'accertamento della condizione di reciprocità non è richiesto per i cittadini stranieri titolari della carta di soggiorno di cui all'art. 9 del testo unico dell’immigrazione, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno.

Si è rilevato come i documenti indicati nella norma corrispondano soltanto ad alcune delle varie tipologie di permesso di soggiorno ricavabili dai casi previsti dal testo unico sull’immigrazione e dalla normativa speciale in materia di soggiorno degli stranieri in Italia (NASCIMBENE, *La capacità dello straniero. Diritti fondamentali e condizione di reciprocità*, cit., 40). Non è, quindi, sufficiente detenere un qualunque permesso di soggiorno, o il semplice visto di ingresso, magari per semplice transito, ma è obbligatorio avere a disposizione la carta di soggiorno o il permesso di soggiorno,

rilasciato per i motivi previsti (Così MOLINARI, *Attività notarile, capacità e diritti dello straniero*, cit., 54).

Ai fini dell'esenzione dalla verifica della reciprocità, appare idoneo il possesso di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, che ha sostituito, ai sensi del d.lgs. 8 gennaio 2007, n. 3, la carta di soggiorno (NASCIMBENE, *La capacità dello straniero. Diritti fondamentali e condizione di reciprocità*, cit., 39).

Il permesso di soggiorno "per casi speciali" viene rilasciato in una pluralità di ipotesi nelle quali finora veniva rilasciato un permesso per motivi umanitari.

[...]

Poiché i permessi di soggiorno per casi speciali sostituiscono il permesso per motivi umanitari, appare possibile ipotizzare che anche per tale tipologia di permessi valga l'esenzione dalla verifica della condizione di reciprocità, in quanto si tratta di permessi rilasciati in presenza dei medesimi presupposti richiesti per il rilascio del permesso per motivi umanitari».

Peraltro, in relazione ai permessi di soggiorno per casi speciali, la giurisprudenza di legittimità ha affermato l'esistenza di una forte continuità tra, da un lato, la predeterminazione delle ipotesi di riconoscimento di permessi denominabili come "speciali", e, dall'altro lato, i presupposti per il riconoscimento del permesso umanitario ex D.Lgs. n. 286 del 1998, art. 5, comma 6, «articolati secondo la clausola generale dei "seri motivi di carattere umanitario", da individuare, secondo un catalogo "aperto" determinabile alla luce dell'evoluzione del quadro complessivo dei diritti umani desumibili dal sistema costituzionale interno, da quello convenzionale e dagli obblighi internazionali ai quali il nostro ordinamento è vincolato» (Cass. 19 febbraio 2019, n. 4890, in *Riv. Dir. Int.*, 2019, 605)

Sotto tale profilo, viene allora in rilievo il comma 1 dell'art. 19 TUI, il quale, come detto, disciplina i presupposti per il rilascio del permesso di protezione speciale disponendo che «In nessun caso può disporsi l'espulsione o il respingimento verso uno Stato in cui lo straniero possa essere oggetto di persecuzione per motivi di razza, di sesso, di orientamento sessuale, di identità di genere, di lingua, di cittadinanza, di religione, di opinioni politiche, di condizioni personali o sociali, ovvero possa rischiare di essere rinviato verso un altro Stato nel quale non sia protetto dalla persecuzione». Trattasi, anche per tali ipotesi, di presupposti attinenti ai profili umanitari che giustificano il divieto di espulsione e il conseguente rilascio del permesso di soggiorno.

Ciò posto, il permesso per protezione speciale appare riconducibile alla categoria dei permessi di soggiorno che vengono rilasciati per motivi umanitari al pari del permesso per casi speciali, i quali esentano entrambi dalla necessità di verifica della sussistenza della reciprocità.

Da ultimo, si ritiene opportuno segnalare che è di recente intervenuta la l. 5 maggio 2023 n. 50 che converte con modificazioni il d.l. 10 marzo 2023 n. 20 e che ha modificato la disciplina prevista in materia di protezione speciale, segnatamente eliminando la possibilità di richiedere il permesso di soggiorno per protezione speciale direttamente al Questore (art 19 1.2 TUI). Con tale legge si è provveduto all'abrogazione del terzo e del quarto periodo del comma 1.1. dell'art. 19 TUI, per cui, ai fini del rilascio della protezione speciale non si terrà più conto della natura e dell'effettività dei vincoli familiari dell'interessato, del suo effettivo inserimento sociale in Italia, della durata del suo soggiorno nel territorio nazionale, nonché dell'esistenza di legami familiari, culturali o sociali con il suo Paese di origine.

Tale riforma ha inoltre modificato l'art. 6 TUI che consentiva la conversione del permesso di protezione speciale in un permesso per motivi di lavoro; a seguito della intervenuta modifica quindi, chi ottiene la protezione speciale a seguito di domanda di asilo presentata dopo il 10 marzo 2023, non potrà più fare richiesta di conversione dello stesso in un permesso per motivi di lavoro.

L'articolo 7 della l. 50/2023 prevede comunque delle norme transitorie che stabiliscono che per le istanze presentate fino alla data di entrata in vigore della norma, così come nei casi in cui lo straniero abbia già ricevuto l'invito a presentare l'istanza, da parte della Questura competente, continua ad applicarsi la disciplina previgente; lo stesso vale per i procedimenti di competenza della Commissione nazionale per il diritto di asilo già pendenti. Inoltre, in relazione alla disciplina di rinnovo, è fatta salva la possibilità di un unico rinnovo con durata annuale per quei permessi già rilasciati in base alla fattispecie soppressa e che siano in corso di validità; parallelamente, resta ferma la facoltà di conversione del titolo in permesso di soggiorno per motivi di lavoro se ne ricorrono i presupposti.

Alla luce di quanto sin qui illustrato, il permesso di soggiorno per protezione speciale, rientrando nell'alveo dei permessi di soggiorno rilasciati per motivi umanitari, costituisce titolo idoneo al compimento di atti negoziali in Italia da parte del suo titolare senza che sia necessario procedere alla verifica della sussistenza della reciprocità.

Daniela Boggiali e Greta Ceccarini

5) Carta di soggiorno permanente

Quesito n. 249-2023/A

20 dicembre 2023

UCRAINA - RECIPROCIÀ – carta di soggiorno permanente

Una cittadina ucraina intende partecipare alla costituzione di una s.n.c. e assumere la carica di amministratore.

Si chiede se sia idonea ad esentare dalla verifica della condizione di reciprocità la “carta di soggiorno permanente per familiare di cittadino UE”.

L'attestazione e la carta di soggiorno permanente sono documenti introdotti, rispettivamente, dagli artt. 16 e 17 d.lgs. 6 febbraio 2007 n. 30, *Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri*.

L'attestazione di soggiorno permanente è il documento che, ai sensi dell'art. 16, certifica il diritto di soggiorno permanente spettante ai cittadini dell'Unione Europea che si trovano nelle condizioni di cui agli artt. 14 e 15 del predetto d.lgs. 30/2007 (BOGGIALI, Studio Internazionale n. 8-2020/A. *La reciprocità nell'attività notarile*, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020).

In particolare, ai sensi dell'art. 14 d.lgs. 30/2007, il diritto di soggiorno permanente è attribuito al cittadino dell'Unione che ha soggiornato legalmente ed in via continuativa per cinque anni nel territorio nazionale e al suo familiare, non avente la cittadinanza di uno Stato membro, se ha soggiornato legalmente in via continuativa per cinque anni nel territorio nazionale unitamente al cittadino dell'Unione.

In deroga alla predetta disposizione, il successivo art. 15 attribuisce il diritto di soggiorno permanente, anche prima della decorrenza del termine di cinque anni, al lavoratore subordinato o autonomo che ha raggiunto l'età prevista ai fini dell'acquisizione del diritto alla pensione di vecchiaia, o che ha soggiornato in modo continuativo nello Stato per oltre due anni e cessa di esercitare l'attività professionale a causa di una sopravvenuta incapacità lavorativa permanente, o che, dopo tre anni d'attività e di soggiorno continuativi nello Stato, eserciti un'attività subordinata o autonoma in un altro Stato membro, pur continuando a risiedere nel territorio dello Stato, e ai familiari, qualunque sia la loro cittadinanza, del lavoratore subordinato o autonomo, che soggiornano con quest'ultimo nel territorio dello Stato.

Quanto, invece, alla carta di soggiorno permanente, l'art. 17 stabilisce che «ai familiari del cittadino comunitario non aventi la cittadinanza di uno Stato membro dell'Unione europea, che abbiano maturato il diritto di soggiorno permanente, la Questura rilascia una "Carta di soggiorno permanente per familiari di cittadini europei"».

La Circolare del ministero dell'Interno del 18 luglio 2007, n. 2007/04165/15100/14865(39) ha esteso l'applicazione della predetta disciplina ai cittadini dei Paesi dello Spazio Economico Europeo, della Svizzera e della Repubblica di San Marino e, pertanto, oltre che ai cittadini dell'Unione Europea e ai loro familiari, l'attestazione e la carta di soggiorno permanente possono essere rilasciate, alle predette condizioni, anche ai cittadini di Norvegia, Islanda, Liechtenstein, Svizzera e Repubblica di San Marino.

Ciò posto, appare lecito ipotizzare che la carta di soggiorno permanente, rilasciata ai sensi dell'art. 17 d.lgs. 30/2007, sia idonea ad esentare dalla verifica della condizione di reciprocità ai sensi del comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394 (*Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell'articolo 1, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286*), secondo cui l'accertamento della condizione di reciprocità non è richiesto per i cittadini stranieri titolari della carta di soggiorno di cui all'art. 9 del testo unico dell'immigrazione, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno.

Tale documento, infatti, attribuisce al titolare il diritto di svolgere in Italia qualunque attività economica, compreso il lavoro autonomo e subordinato, in quanto l'art. 19, commi 1 e 2 d.lgs. 30/2007, dispongono quanto segue:

«1. I cittadini dell'Unione e i loro familiari hanno diritto di esercitare qualsiasi attività economica autonoma o subordinata, escluse le attività che la legge, conformemente ai Trattati dell'Unione europea ed alla normativa comunitaria in vigore, riserva ai cittadini italiani.

2. Fatte salve le disposizioni specifiche espressamente previste dal Trattato CE e dal diritto

derivato, ogni cittadino dell'Unione che risiede, in base al presente decreto, nel territorio nazionale gode di pari trattamento rispetto ai cittadini italiani nel campo di applicazione del Trattato. Il beneficio di tale diritto si estende ai familiari non aventi la cittadinanza di uno Stato membro che siano titolari del diritto di soggiorno o del diritto di soggiorno permanente».

Nonostante, quindi, la carta di soggiorno permanente non sia espressamente menzionata nel comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 394/1999, essa implica una piena equiparazione di coloro che la possiedono ai cittadini dell'Unione Europea e, inoltre, attribuisce le stesse facoltà del permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato, oltretutto senza limiti temporali di efficacia; pertanto, sembra idonea ad escludere la necessità di verificare la condizione di reciprocità.

Daniela Boggiali

6) *Carta d'identità MAE e carta di residenza rilasciata da Paese UE*

Quesito n. 24-2023/A

13 marzo 2023

RECIPROCIÀ – funzionari delle organizzazioni internazionali: carta d'identità MAE e carta di residenza rilasciata da Paese UE

Si chiede se il direttore di un'organizzazione internazionale, cittadino indiano residente in Slovenia e titolare di carta d'identità rilasciata dal Ministero degli Affari Esteri recante esenzione dalla richiesta di permesso di soggiorno, sia esente dalla necessità di verificare la condizione di reciprocità.

Si precisa che il predetto straniero è, altresì, titolare di *“residence card of a family member of Slovenian Citizen”*.

Occorre muovere dal dato normativo, rappresentato, per quel che qui interessa, innanzitutto dall'art. 1 (Accertamento della condizione di reciprocità) del D.P.R. 31 agosto 1999, n. 394, il quale, prevede che «Ai fini dell'accertamento della condizione di reciprocità, nei casi previsti dal testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, di seguito denominato: “testo unico”, il Ministero degli affari esteri, a richiesta, comunica ai notai ed ai responsabili dei procedimenti amministrativi che ammettono gli stranieri al godimento dei diritti in materia civile i dati relativi alle verifiche del godimento dei diritti in questione da parte dei cittadini italiani nei Paesi d'origine dei suddetti stranieri». Precisa poi, al comma 2, che «L'accertamento di cui al comma 1, non è richiesto per i cittadini stranieri titolari della carta di soggiorno di cui all'articolo 9 del testo unico, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno».

Presupposto per l'esenzione è, quindi, secondo il Regolamento, l'esser titolari di carta di soggiorno ex art. 9 T.U. o di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi

di studio.

Vero è che il comma 2 dell'art. 2 del D.lgs. 25 luglio 1998, n. 286 dispone che «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. Nei casi in cui il presente testo unico o le convenzioni internazionali prevedano la condizione di reciprocità, essa è accertata secondo i criteri e le modalità previste dal regolamento di attuazione».

Nel caso del personale diplomatico e consolare, tuttavia, già le convenzioni internazionali (e, in particolare, per quello consolare, l'art. 46 della Convenzione di Vienna sulle relazioni consolari del 24 aprile 1963, appunto rubricato *Esenzione dall'immatricolazione degli stranieri e dal permesso di dimora*: 1. I funzionari consolari, gli impiegati consolari e i membri delle loro famiglie viventi con loro in comunione domestica sono esenti da ogni obbligo previsto dalle leggi e dai regolamenti dello Stato di residenza in materia d'immatricolazione degli stranieri e di permesso di dimora. 2. Nondimeno, le disposizioni del paragrafo 1 del presente articolo non si applicano all'impiegato consolare, che non sia impiegato permanente dello Stato d'invio o che eserciti un'attività privata di carattere lucrativo nello Stato di residenza, né a un membro della sua famiglia) prevedono l'esenzione dall'onere di munirsi di titolo per il regolare soggiorno all'estero.

E la normativa italiana esenta dall'applicazione delle *disposizioni sull'ingresso e il soggiorno* i «componenti del sacro collegio e del corpo diplomatico e consolare» (art. 8, D.lgs. 25 luglio 1998, n. 286, norma che riproduce l'abrogato art. 149 del T.U.L.P.S.).

A costoro sono, poi, equiparati i funzionari delle organizzazioni internazionali, ai quali è riconosciuto il diritto alla carta d'identità, che esime il titolare dalla richiesta di permesso di soggiorno (Ministero degli Affari Esteri, Nota Verbale n. 4394 del 10 gennaio 2012).

È, infatti, previsto il rilascio, da parte del Ministero degli Affari Esteri della c.d. Carta di identità MAE, con diversi modelli a seconda delle funzioni (Corpo diplomatico accreditato e consorti titolari di passaporto diplomatico; Corpo consolare titolare di passaporto diplomatico; Funzionari II FAO titolari di passaporto diplomatico, di servizio o ordinario; Impiegati tecnico-amministrativi presso Rappresentanze diplomatiche titolari di passaporto di servizio; Impiegati consolari titolari di passaporto di servizio; Personale di servizio presso Rappresentanze diplomatiche titolare di passaporto di servizio; Personale di servizio presso Rappresentanze consolari titolare di passaporto di servizio; Funzionari delle Organizzazioni internazionali, Consoli onorari, impiegati locali, personale di servizio assunto all'estero e venuto al seguito, familiari Corpo diplomatico e Organizzazioni internazionali titolari di passaporto ordinario).

La carta d'identità costituisce un documento di identificazione per i lavoratori che abbiano la cittadinanza di uno degli Stati membri dell'Unione Europea. Essa *esime dal permesso di soggiorno i lavoratori di cittadinanza extra-comunitaria, limitatamente al periodo di impiego*. Pertanto il personale assunto all'estero, al termine del rapporto di lavoro, non avrà più titolo per soggiornare nel territorio italiano (così il *Manuale sul trattamento riservato al corpo diplomatico accreditato presso la Repubblica Italiana* del Ministero degli Affari Esteri).

Senonché proprio l'esenzione – e, conseguentemente, la mancanza di carta o permesso di soggiorno – fa sì che per il personale diplomatico o consolare e per quello delle organizzazioni internazionali difetti il requisito formale che, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del Regolamento, esonera dall'accertamento della condizione di reciprocità.

In sostanza, la disciplina contenuta nel Testo Unico e nel relativo Regolamento subordina l'esonero dalla verifica della condizione di reciprocità alla titolarità dei documenti ivi espressamente previsti, tra i quali non sembra possibile ricomprendere altre tipologie di documenti, quali appunto le Carte di identità MAE, che costituiscono documento di identificazione a tutti gli effetti di legge e pure, come detto, esimono dall'obbligo della dichiarazione di soggiorno.

Questo perché le ipotesi contemplate dall'art. 1, comma 2 del Regolamento sono tassative e appare difficile – stante anche la gravità delle conseguenze che si riconducono alla violazione dell'art. 16, prel. – colmare l'evidente lacuna sul piano interpretativo (NASCIMBENE, *La capacità dello straniero. Diritti fondamentali e condizione di reciprocità*, in *Quaderno Federnotizie* n. 20 – “*Stranieri, regolarità del soggiorno e attività notarile*” – Allegato al n. 2 – marzo 2011, 40, rileva, infatti, che i documenti elencati nell'art. 1, comma 2, d.p.r. 394/1999 contemplano solo alcune delle tipologie di permesso contemplate dal Testo unico e ritiene che coloro che, sebbene regolarmente soggiornanti, risultino privi dei documenti menzionati nella citata norma non siano esentati dalla verifica della reciprocità; secondo CALÒ, *Appunti sulla condizione dello straniero comunitario*, in *Studi e materiali*, 2003, 229, ss., solo la detenzione del titolo idoneo ai sensi dell'art. 1, comma 2, d.p.r. 394/199 esenta dalla verifica della reciprocità; nello stesso senso sembra esprimersi MOLINARI, *Attività notarile, capacità e diritti dello straniero*, in *Quaderno Federnotizie*, cit., 54).

In definitiva, pur essendo la questione certamente discutibile, appare preferibile attenersi ad una interpretazione più prudente, ritenendo in tal caso necessario procedere alla verifica della condizione di reciprocità.

Quanto al possesso di “*residence card of a family member of Slovenian Citizen*”, trattasi di documento rilasciato da autorità estera non equiparabile ai permessi contemplati dall'art. 1, comma 2, d.p.r. 394/199.

In linea generale, nello Studio 8-2020/A, *La reciprocità nell'attività notarile*, est. BOGGIALI, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020, si esclude che l'esenzione dalla verifica della reciprocità prevista dal comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394 possa valere anche per i permessi di soggiorno rilasciati da altro Paese dell'Unione Europea, rilevandosi quanto segue:

«Non appare, invece, idoneo il possesso di un permesso di soggiorno rilasciato da un Paese Schengen diverso dall'Italia. Un permesso di soggiorno per motivi di lavoro analogo a quello previsto dalla legislazione italiana autorizza, infatti, lo straniero non UE soltanto all'ingresso per breve periodo nel nostro Paese e può, a determinate condizioni, rilevare ai fini del rilascio di un permesso di soggiorno italiano (così l'art. 5 l. 6 marzo 1998, n. 40, *Disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero*, secondo cui possono soggiornare nel territorio dello Stato, richiedendo il relativo permesso, gli stranieri entrati regolarmente in Italia che siano in possesso di permesso di soggiorno o titolo equipollente rilasciato dalla competente autorità di uno Stato appartenente all'Unione europea), ma non consente di considerare lo straniero come “regolarmente soggiornante” ai fini della non applicabilità dell'art. 16 preleggi.

In dottrina si rileva come sebbene gli stranieri titolari di detti permessi di soggiorno possano, per brevi periodi, ritenersi regolarmente soggiornanti in Italia, detto titolo di soggiorno non li esenti dalla prova della condizione di reciprocità, salvo si tratti dell'esercizio di diritti fondamentali dei quali gode anche lo straniero irregolare.

Ai sensi della normativa Schengen, il permesso di soggiorno (o la “carta d'identità diplomatica o di

servizio" del M.A.E.) rilasciato dalla Questura in ragione di un visto per soggiorno di lunga durata, fatta salva un'eventuale limitazione espressa, consente allo straniero, in unione con il suo passaporto nazionale o documento di viaggio equivalente in corso di validità, di entrare ed uscire dallo Spazio Schengen e di circolare liberamente, per un periodo non superiore a 90 giorni per semestre, nel territorio di tutti gli Stati Schengen. Lo straniero deve dichiarare la propria presenza sul territorio degli altri Stati Schengen, alle rispettive Autorità di Pubblica Sicurezza, entro 3 giorni lavorativi dall'ingresso».

Ciò posto, si ricorda che l'accertamento della condizione di reciprocità è d'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

Daniela Boggiali

7) Permesso di soggiorno rilasciato da Paese UE

Quesito n. 140-2023/A

27 giugno 2023

GHANA – RECIPROCIÀ – permesso di soggiorno rilasciato da Paese UE

Si chiede se una cittadina ghanese soggiornante in Olanda con permesso di soggiorno (in olandese) e codice fiscale italiano possa acquistare in Italia la sua prima casa.

In via preliminare appare doveroso ribadire che l'accertamento della condizione di reciprocità è d'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

Relativamente, poi, alle tipologie di permesso che esentano dalla verifica della reciprocità, si rinvia a quanto riportato nello Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 8-2020/A. *La reciprocità nell'attività notarile*, est. BOGGIALI, cit., di cui si trascrive quanto di interesse:

«3. L'esenzione dalla verifica della reciprocità

[...] 3.3 Il permesso di soggiorno

Ai sensi del comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394, l'accertamento della condizione di reciprocità non è richiesto per i cittadini stranieri titolari della carta di soggiorno di cui all'art. 9 del testo unico dell'immigrazione, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno.

Si è rilevato come i documenti indicati nella norma corrispondano soltanto ad alcune delle varie tipologie di permesso di soggiorno ricavabili dai casi previsti dal testo unico sull'immigrazione e dalla normativa speciale in materia di soggiorno degli stranieri in Italia (NASCIMBENE, *La capacità dello straniero. Diritti fondamentali e condizione di reciprocità*, cit., 40). Non è, quindi, sufficiente detenere un qualunque permesso di soggiorno, o il semplice visto di ingresso, magari per semplice transito, ma è obbligatorio avere a disposizione la carta di soggiorno o il permesso di soggiorno, rilasciato per i motivi previsti (così MOLINARI, *Attività notarile, capacità e diritti dello straniero*, cit., 54).

Ai fini dell'esenzione dalla verifica della reciprocità, appare idoneo il possesso di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, che ha sostituito, ai sensi del d.lgs. 8 gennaio 2007, n. 3, la carta di soggiorno (NASCIMBENE, *La capacità dello straniero. Diritti fondamentali e condizione di reciprocità*, cit., 39).

La norma non menziona espressamente il permesso di soggiorno per casi speciali, introdotto dal d.l. 4 ottobre 2018, n. 113, convertito, con modificazioni, dalla l. 1° dicembre 2018, n. 132.

Il **permesso di soggiorno “per casi speciali”** viene rilasciato in una pluralità di ipotesi nelle quali finora veniva rilasciato un permesso per motivi umanitari.

Si tratta, in particolare, dei seguenti casi:

- permesso di soggiorno per motivi di protezione sociale, che ai sensi dell'art. 18, comma 4, d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286, reca la dicitura casi speciali, ha la durata di sei mesi e può essere rinnovato per un anno;
- permesso di soggiorno per le vittime di violenza domestica, che ai sensi dell'art. 18-bis, comma 1-bis, d.lgs. 286/1998, reca la dicitura "casi speciali", ha la durata di un anno e consente l'accesso ai servizi assistenziali e allo studio nonché l'iscrizione nell'elenco anagrafico previsto dall'art. 4 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 luglio 2000, n. 442, o lo svolgimento di lavoro subordinato e autonomo;
- permesso di soggiorno per lavoro subordinato rilasciato ai sensi dei commi 12-quater e 12-quinquies dell'art. 22, d.lgs. 286/1998 (ipotesi di particolare sfruttamento lavorativo), che ai sensi del comma 12-sexies reca la dicitura “casi speciali”, consente lo svolgimento di attività lavorativa e può essere convertito, alla scadenza, in permesso di soggiorno per lavoro subordinato o

autonomo.

Inoltre, ai sensi del comma 9 dell'art. 1, d.l. 113/2018, nei procedimenti in corso, alla data di entrata in vigore del decreto (5 ottobre 2018), per i quali la Commissione territoriale non ha accolto la domanda di protezione internazionale e ha ritenuto sussistenti gravi motivi di carattere umanitario, allo straniero è rilasciato un permesso di soggiorno recante la dicitura «casi speciali» ai sensi del presente comma, della durata di due anni, convertibile in permesso di soggiorno per motivi di lavoro autonomo o subordinato.

Poiché i permessi di soggiorno per casi speciali sostituiscono il permesso per motivi umanitari, appare possibile ipotizzare che anche per tale tipologia di permessi valga l'esenzione dalla verifica della condizione di reciprocità, in quanto si tratta di permessi rilasciati in presenza dei medesimi presupposti richiesti per il rilascio del permesso per motivi umanitari (BOGGIALI, *Angola - reciprocità – permesso di soggiorno per casi speciali*. Quesito Internazionale n. 210-2019/A, in *CNN Notizie* del 28 gennaio 2020).

Tale interpretazione sembra trovare conferma nella natura dei nuovi permessi per casi speciali, rispetto ai quali la giurisprudenza di legittimità ha affermato l'esistenza di una forte continuità tra, da un lato, la predeterminazione delle ipotesi di riconoscimento di permessi denominabili come "speciali", e, dall'altro lato, i presupposti per il riconoscimento del permesso umanitario ex D.Lgs. n. 286 del 1998, art. 5, comma 6, «articolati secondo la clausola generale dei “seri motivi di carattere umanitario”, da individuare, secondo un catalogo "aperto" determinabile alla luce dell'evoluzione del quadro complessivo dei diritti umani desumibili dal sistema costituzionale interno, da quello convenzionale e dagli obblighi internazionali ai quali il nostro ordinamento è vincolato» (Cass. 19 febbraio 2019, n. 4890, in *Riv. Dir. Int.*, 2019, 605).

Analoghe conclusioni sembrano valere per il **permesso di soggiorno per protezione sussidiaria**.

Quest'ultimo è disciplinato dal d.lgs. 19 novembre 2007, n. 251 (*Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione, a cittadini di Paesi terzi o apolidi, della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta*), il quale, all'art. 23, comma 2, prevede che «Ai titolari dello *status* di protezione sussidiaria è rilasciato un permesso di soggiorno per protezione sussidiaria con validità quinquennale rinnovabile previa verifica della permanenza delle condizioni che hanno consentito il riconoscimento della protezione sussidiaria. Tale permesso di soggiorno consente l'accesso al lavoro e allo studio ed è convertibile per motivi di lavoro, sussistendone i requisiti».

Per esplicita previsione normativa (art. 29, comma 3, d.lgs. 251/2007), i beneficiari di protezione internazionale e, cioè, i cittadini stranieri cui è stato riconosciuto lo *status* di rifugiato o lo *status* di protezione sussidiaria, sono destinatari di un Piano nazionale che individua le linee di intervento per realizzare «l'effettiva integrazione dei beneficiari di protezione internazionale, con particolare riguardo all'inserimento socio-lavorativo, anche promuovendo specifici programmi di incontro tra domanda e offerta di lavoro, all'accesso all'assistenza sanitaria e sociale, all'alloggio, alla formazione linguistica e all'istruzione nonché al contrasto delle discriminazioni».

Il legislatore, quindi, prevede espressamente la possibilità di una piena equiparazione ai cittadini italiani dei rifugiati e dei beneficiari di protezione sussidiaria, almeno per ciò che concerne l'accesso all'occupazione, all'assistenza sanitaria e agli alloggi. In particolare, con riferimento agli alloggi, il comma 3-ter dell'art. 29, d.lgs. 251/2007 dispone che «l'accesso ai benefici relativi

all'alloggio previsti dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, è consentito ai titolari dello status di rifugiato e di protezione sussidiaria, in condizioni di parità con i cittadini italiani».

Il riferimento alla “condizione di parità con i cittadini italiani” induce a ritenere che, almeno per ciò che concerne i benefici relativi all'alloggio ex art. 40, comma 6, d.lgs. 286/1998, non possa venire in rilievo un'eventuale assenza di reciprocità nei confronti del Paese di provenienza dello straniero beneficiario della protezione internazionale.

Ciò induce altresì a ritenere che lo straniero beneficiario della protezione internazionale e, quindi, in possesso dello *status* di rifugiato o del permesso per protezione sussidiaria, sia anche in grado di compiere tutti gli atti giuridici per i quali gli è accordata la parità di condizioni con i cittadini italiani (in tal senso, DI MARCO, *Condizione e protezione internazionale del rifugiato*, in *Tratt. Preite*, IV, 1, Torino, 2011, 29).

Sotto tale profilo, quindi, la previsione di cui all'art. 29, comma 3-ter d.lgs. 251/2007, per lo specifico profilo inerente all'accesso all'alloggio ex art. 40, comma 6, d.lgs. 286/1998, ponendosi come norma speciale e successiva rispetto alla previsione generale dell'art. 16 delle preleggi, sembra contenere un'esenzione dalla necessità di procedere alla verifica della condizione di reciprocità.

Tale esenzione riguarda, in materia di alloggio, i benefici riconosciuti dal predetto art. 40, comma 6, d.lgs. 286/1998 e, in particolare, l'accesso, anche qui “in condizioni di parità con i cittadini italiani”, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica e ai servizi di intermediazione delle agenzie sociali eventualmente predisposte da ogni regione o dagli enti locali per agevolare l'accesso alle locazioni abitative e al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione.

La norma si riferisce sia all'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia alle agevolazioni concesse per l'acquisto e la locazione della prima casa di abitazione, con la conseguenza che l'esenzione dalla verifica della condizione di reciprocità sembra ricorrere se ed in quanto si tratti di acquisto finalizzato al soddisfacimento delle primarie esigenze abitative.

Deve, infine, rilevarsi come le novità introdotte dal d.l. 113/2018, n. 113, in materia di rilascio del **permesso per richiesta di asilo**, non sembrano aver inciso sul regime del permesso per protezione sussidiaria (BOGGIALI, *Reciprocità – permesso di soggiorno per protezione sussidiaria*. Quesito Internazionale n. 151-2019/A, in *CNN Notizie* del 21 novembre 2019).

Non appare, invece, idoneo il possesso di un **permesso di soggiorno rilasciato da un Paese Schengen diverso dall'Italia**. Un permesso di soggiorno per motivi di lavoro analogo a quello previsto dalla legislazione italiana autorizza, infatti, lo straniero non UE soltanto all'ingresso per breve periodo nel nostro Paese e può, a determinate condizioni, rilevare ai fini del rilascio di un permesso di soggiorno italiano (così l'art. 5 l. 6 marzo 1998, n. 40, *Disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero*, secondo cui possono soggiornare nel territorio dello Stato, richiedendo il relativo permesso, gli stranieri entrati regolarmente in Italia che siano in possesso di permesso di soggiorno o titolo equipollente rilasciato dalla competente autorità di uno Stato appartenente all'Unione europea), ma non consente di considerare lo straniero come “regolarmente soggiornante” ai fini della non applicabilità dell'art. 16 preleggi.

In dottrina si rileva come sebbene gli stranieri titolari di detti permessi di soggiorno possano, per

brevi periodi, ritenersi regolarmente soggiornanti in Italia, detto titolo di soggiorno non li esenti dalla prova della condizione di reciprocità, salvo si tratti dell'esercizio di diritti fondamentali dei quali gode anche lo straniero irregolare (NASCIMBENE, *La capacità dello straniero. Diritti fondamentali e condizione di reciprocità*, cit., 40).

Ai sensi della normativa Schengen, il permesso di soggiorno (o la "**carta d'identità diplomatica o di servizio**" del M.A.E.) rilasciato dalla Questura in ragione di un visto per soggiorno di lunga durata, fatta salva un'eventuale limitazione espressa, consente allo straniero, in unione con il suo passaporto nazionale o documento di viaggio equivalente in corso di validità, di entrare ed uscire dallo Spazio Schengen e di circolare liberamente, per un periodo non superiore a 90 giorni per semestre, nel territorio di tutti gli Stati Schengen. Lo straniero deve dichiarare la propria presenza sul territorio degli altri Stati Schengen, alle rispettive Autorità di Pubblica Sicurezza, entro 3 giorni lavorativi dall'ingresso.

L'art. 1, d.p.r. 394/1999 non richiama, inoltre, il **visto temporaneo** (che può essere rilasciato per studio o altri motivi temporanei), il quale è un'autorizzazione concessa al cittadino straniero per l'ingresso nel territorio della Repubblica Italiana o in quello degli altri Paesi Schengen, per transito o per soggiorno ed è costituito da una "vignetta" (o "sticker") applicata sul passaporto o su altro valido documento di viaggio del richiedente, il cui possesso non è sufficiente a dispensare dalla verifica della reciprocità.

Nell'art. 1, d.p.r. 394/1999, non è espressamente contemplata neanche l'**attestazione di soggiorno permanente**, la quale è un documento, introdotto dall'art. 16 d.lgs. 6 febbraio 2007 n. 30, *Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri*, che riconosce il diritto di soggiorno permanente a coloro che si trovano nelle condizioni di cui agli artt. 14 e 15 del predetto d.lgs. 30/2007.

Senonché, tale documento attribuisce al titolare il diritto di svolgere in Italia qualunque attività economica, compreso il lavoro autonomo e subordinato e, quindi, attribuisce le stesse facoltà del permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato, oltretutto senza limiti temporali di efficacia.

Pertanto, appare lecito ipotizzare che l'attestazione di soggiorno permanente, rilasciata ai sensi dell'art. 16 d.lgs. 30/2007, sia idonea ad esentare dalla verifica della condizione di reciprocità ai sensi del comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 394/1999.

Un'ipotesi particolare è quella del permesso di soggiorno **per assistenza di minori**, regolato nell'art. 29, comma 6, del d.lgs. 25 luglio 1998 n. 286 (*Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero*), il quale stabilisce che «Al familiare autorizzato all'ingresso ovvero alla permanenza sul territorio nazionale ai sensi dell'articolo 31, comma 3, è rilasciato, in deroga a quanto previsto dall'articolo 5, comma 3-bis, un permesso per assistenza minore, rinnovabile, di durata corrispondente a quella stabilita dal Tribunale per i minorenni. Il permesso di soggiorno consente di svolgere attività lavorativa ma non può essere convertito in permesso per motivi di lavoro».

Ancorché rilasciato in presenza di condizioni particolari, si tratta di un permesso che rientra nella categoria di quelli che vengono rilasciati per motivi familiari e, pertanto, sembra dispensare dalla verifica della condizione di reciprocità.

Non sembra viceversa esentare da tale verifica il **c.d. visto per residenza elettiva**, il quale ai sensi del Decreto del Ministero degli Affari Esteri 11 maggio 2011 (*Definizione delle tipologie dei visti d'ingresso e dei requisiti per il loro ottenimento*) consente l'ingresso in Italia, ai fini del soggiorno, allo straniero che intenda stabilirsi nel nostro Paese e sia in grado di mantenersi autonomamente, senza esercitare alcuna attività lavorativa.

Nonostante il rilascio di tale visto presupponga che lo straniero abbia la disponibilità patrimoniale per acquistare un immobile, tale documento – allo stato attuale – non pare assimilabile a quelli contemplati dal comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394.

È altresì estremamente dubbio se il **permesso di soggiorno per investitori** di cui all'art. 26-*bis* del Testo Unico sull'immigrazione rientri nel novero dei documenti la cui titolarità esenta dall'accertamento della condizione di reciprocità.

Sebbene, infatti, tale tipologia di permesso sia inserita nel titolo relativo alla disciplina del lavoro, si tratta di un permesso che viene rilasciato agli stranieri che intendono effettuare: «a) un investimento di almeno euro 2.000.000 in titoli emessi dal Governo italiano e che vengano mantenuti per almeno due anni; b) un investimento di almeno euro 1.000.000 in strumenti rappresentativi del capitale di una società costituita e operante in Italia mantenuto per almeno due anni ovvero di almeno euro 500.000 nel caso tale società sia una start-up innovativa iscritta nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'articolo 25, comma 8, del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221; c) una donazione a carattere filantropico di almeno euro 1.000.000 a sostegno di un progetto di pubblico interesse, nei settori della cultura, istruzione, gestione dell'immigrazione, ricerca scientifica, recupero di beni culturali e paesaggistici».

Sul punto in dottrina si è, peraltro, osservato come la finalità di tale istituto, consistente nell'attrarre gli investimenti stranieri, risulterebbe frustrata laddove si impedisse all'investitore straniero l'acquisto di immobili o di partecipazioni sociali per difetto di reciprocità (NAZZICONE, *Profili societari del permesso per investitori stranieri ex art. 26 bis del d.lgs. n. 286 del 1998*, in *Immigrazione.it*, n. 311, 1 maggio 2018, 2; MOROZZO DELLA ROCCA, *Sulla condizione giuridica degli investitori e dei donatori stranieri soggiornanti in Italia ai sensi dell'art. 26 bis del testo unico sull'immigrazione*, in *Immigrazione.it*, n. 311, 1 maggio 2018, 4).

Tuttavia, si potrebbe, in contrario, obiettare che la sussistenza della reciprocità costituisca il presupposto che consente allo straniero di effettuare l'investimento in Italia e di ottenere il relativo permesso.

Appare, infine, opportuno segnalare che gli stranieri in possesso di **permesso di soggiorno scaduto**, che abbiano tempestivamente presentato istanza per il rinnovo, debbano ritenersi regolarmente soggiornati fintantoché non venga rigettata l'istanza di rinnovo.

L'art. 13, comma 2, lett. b) d.lgs. 286/1998 prevede, infatti, che non può essere espulso lo straniero che abbia chiesto il rinnovo del permesso di soggiorno entro sessanta giorni dalla scadenza (sul punto, la Direttiva del Ministero dell'Interno n. 11050/M(8) del 5 agosto 2006 sui diritti dello straniero nelle more del rinnovo del permesso di soggiorno, ha precisato che il mancato rispetto del termine previsto dalla legge per la conclusione del procedimento di rinnovo del permesso di soggiorno non incide sulla piena legittimità del soggiorno stesso e sul godimento dei diritti ad esso connessi, qualora: «la domanda di rinnovo sia stata presentata *prima della scadenza* del permesso di soggiorno o *entro sessanta giorni dalla scadenza dello stesso*; sia stata verificata la completezza

della documentazione prescritta a corredo della richiesta di rinnovo; sia stata rilasciata dall'ufficio la ricevuta attestante l'avvenuta presentazione della richiesta di rinnovo. Gli effetti dei diritti esercitati, nelle more del rinnovo del permesso di soggiorno, cessano solo in caso di mancato rinnovo, revoca o annullamento del permesso in questione»).

Da tali previsioni la dottrina desume che il prolungamento della regolarità del soggiorno, in attesa del suo rinnovo, si rifletta anche sulla capacità giuridica dello straniero e che, quindi, in tale fase opera l'esenzione dalla verifica della condizione di reciprocità prevista dal comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 394/1999, in base al quale l'accertamento della condizione di reciprocità non è richiesto per i cittadini stranieri titolari della carta di soggiorno di cui all'art. 9 del testo unico dell'immigrazione, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno (secondo NASCIMBENE, *La capacità dello straniero. Diritti fondamentali e condizione di reciprocità*, cit., 40 ss. «La proroga del soggiorno in attesa della definizione del procedimento di rinnovo consente la continuazione del “godimento dei benefici in materia civile, già a suo tempo riconosciuto con il rilascio del titolo, fino all'eventuale provvedimento, che impedisca l'ulteriore soggiorno dello straniero”»; nello stesso senso, MOLINARI, *Attività notarile, capacità e diritti dello straniero*, in *FederNotizie – Quaderno n. 20*, cit., 53, secondo cui «valendo la proroga in materia di soggiorno sul territorio nazionale nei confronti dei soggetti il cui permesso è giunto a naturale scadenza ma che comunque attendono un pronunciamento dell'autorità amministrativa in merito all'istanza di rinnovo depositata, appare del tutto evidente come non possa considerarsi sospeso, di conseguenza, il godimento dei benefici in materia civile, già a suo tempo riconosciuto con il rilascio del titolo, fino all'eventuale provvedimento, che impedisca l'ulteriore soggiorno dello straniero». Sul punto, v. anche CALÒ, *La “cessione” di immobili a stranieri irregolari: prime riflessioni*, in *CNN Notizie* del 5 giugno 2008, il quale rileva che «per quanto riguarda i cittadini stranieri già soggiornanti in Italia che attendono il rinnovo del permesso di soggiorno, la loro condizione di regolarità è comprovata dal possesso dell'originale del titolo scaduto e dalla ricevuta di avvenuta presentazione della domanda di rinnovo rilasciata dalle Poste o dalla questura»).

L'esenzione dalla verifica della reciprocità opera esclusivamente nei confronti del titolare di permesso scaduto che abbia tempestivamente presentato istanza di rinnovo. Nel caso, invece, in cui l'istanza di rinnovo non sia stata tempestivamente presentata, la condizione dello straniero è quella di semplice “richiedente permesso”, come se si trattasse del primo rilascio, il che, evidentemente, si rifletterebbe anche sulla questione della necessità dell'accertamento della condizione di reciprocità. Se, infatti, lo straniero presenta per la prima volta richiesta di permesso di soggiorno, non opera alcuna esenzione dalla necessità di verificare la condizione di reciprocità».

Pertanto, il permesso di soggiorno rilasciato dall'Olanda non esenta dalla verifica della reciprocità, da accertare con le modalità sopra descritte.

Daniela Boggiali

8) Permesso di soggiorno per residenza elettiva

Quesito n. 15-2024/A

CANADA – RECIPROCIÀ – permesso di soggiorno per residenza elettiva

Si chiede se un cittadino canadese, titolare di permesso di soggiorno per residenza elettiva, che scadrà fra due anni, possa acquistare un immobile ad uso abitativo in Italia.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394 (*Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell'articolo 1, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286*), l'accertamento della condizione di reciprocità non è richiesto per i cittadini stranieri titolari della carta di soggiorno di cui all'art. 9 del testo unico dell'immigrazione, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno.

La predetta disposizione non contempla, però,

- né il visto per residenza elettiva, il quale ai sensi del n. 13 dell'Allegato A del Decreto del Ministero degli Affari Esteri 11 maggio 2011 (*Definizione delle tipologie dei visti d'ingresso e dei requisiti per il loro ottenimento*) consente l'ingresso in Italia, ai fini del soggiorno, allo straniero che intenda stabilirsi nel nostro Paese e sia in grado di mantenersi autonomamente, senza esercitare alcuna attività lavorativa. Nonostante, quindi, il rilascio di tale visto presupponga che lo straniero abbia la disponibilità patrimoniale per acquistare un immobile, tale documento – allo stato attuale - non esenta dalla verifica della condizione di reciprocità;

- né il permesso di soggiorno per residenza elettiva, che viene rilasciato: *a)* allo straniero titolare di una pensione percepita in Italia (art. 11 comma 1 lett. *c-quater* d.p.r. 394/1999); *b)* allo straniero titolare del permesso di soggiorno rilasciato per lavoro subordinato, autonomo e per motivi di famiglia che abbia richiesto la conversione in permesso di soggiorno per residenza elettiva (art. 14 d.p.r. 394/1999); *c)* allo straniero titolare di un visto di ingresso per residenza elettiva che intenda stabilirsi nel nostro Paese e sia in grado di mantenersi autonomamente, senza esercitare alcuna attività lavorativa (dovendo in tal caso fornire adeguate e documentate garanzie circa la disponibilità di un'abitazione, da eleggere a residenza, e di ampie risorse economiche autonome, di cui si possa ragionevolmente supporre la continuità nel futuro. Tali risorse dovranno provenire dalla titolarità di cospicue rendite pensioni, vitalizi), dal possesso di proprietà immobiliari, dalla titolarità di stabili attività economico-commerciali o da altre fonti diverse dal lavoro subordinato; *d)* al coniuge convivente, ai figli minori, ai figli maggiorenni conviventi ed a carico, nonché ai genitori conviventi a carico del titolare di visto, potrà essere rilasciato analogo visto solo a condizione che le suddette capacità finanziarie siano adeguate (v. Circolare Ministero dell'Interno 18 luglio 2007, n. 39, *Decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30. Diritto di libera circolazione e di soggiorno dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari*).

Si possono esprimere riserve sul piano della coerenza sistematica, perché, da un lato, il permesso di soggiorno per residenza elettiva può essere rilasciato al lavoratore che cessa l'attività lavorativa e fruisce in Italia di una pensione e, dall'altro lato, detto permesso può, ai sensi dell'art. 6, comma 1-*bis*, lett. c, d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286, essere convertito in permesso per motivi di lavoro; pertanto, detto permesso può o presupporre o generare situazioni per le quali opera l'esenzione

dalla verifica della reciprocità, quale la titolarità del permesso per motivi di lavoro (sottolinea tale incongruenza MOROZZO DELLA ROCCA, *Investitori e mecenati: l'esonero dalla verifica della condizione di reciprocità*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 949 ss., spec. 956).

E, tuttavia, le ipotesi di esenzione dalla verifica della condizione di reciprocità di cui all'art. 1, comma 2, d.p.r. 394/1999 vanno intese comunque come tassative, trattandosi di deroga al principio sancito dall'art. 16, disp. prel., c.c.

Nel caso prospettato, la possibilità che il cittadino canadese, benché titolare di permesso di soggiorno per residenza elettiva, acquisti un immobile in Italia presuppone, quindi, che si scioglia dubbio in ordine alla verifica della condizione di reciprocità, non rientrandosi nell'ambito dell'esenzione di cui all'art. 1, comma 2, del d.p.r. 394/1999.

Quanto a quest'ultimo aspetto, risulta doveroso segnalare che l'accertamento della condizione di reciprocità è d'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 394/1999: «Ai fini dell'accertamento della condizione di reciprocità, nei casi previsti dal testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, di seguito denominato: "testo unico", il Ministero degli affari esteri, a richiesta, comunica ai notai ed ai responsabili dei procedimenti amministrativi che ammettono gli stranieri al godimento dei diritti in materia civile i dati relativi alle verifiche del godimento dei diritti in questione da parte dei cittadini italiani nei Paesi d'origine dei suddetti stranieri»).

La verifica, peraltro, non si basa esclusivamente sui dati normativi, ma si accoglie il criterio della c.d. reciprocità "di fatto" che implica anche un riscontro sull'effettiva possibilità dei nostri concittadini di compiere atti giuridici all'estero, che tenga cioè conto di ostacoli non solo normativi ma anche, ad esempio, burocratici. L'Ufficio Studi, peraltro, non ha contatti con il Ministero, le cui risposte sono inviate solo per conoscenza, né è in grado di conoscerne la tempistica.

D'intesa con il Ministero degli Affari Esteri è stata concordata l'adozione di una specifica procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità.

Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnr.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

In merito all'acquisto di immobili, le informazioni contenute nella scheda relativa al Canada attualmente riportate nell'*Elenco Paesi e Territori* al sito www.esteri.it sono le seguenti:

«ACQUISTO DI IMMOBILI

Il divieto di acquisto di proprietà residenziali in Canada da parte di cittadini stranieri

“Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act”

<https://laws-lois.justice.gc.ca/PDF/P-25.2.pdf>

“Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Regulations”

<https://laws-lois.justice.gc.ca/PDF/SOR-2022-250.pdf>

Il 1 gennaio 2023 è entrato in vigore in Canada il c.d. “Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act”, il quale ha introdotto il divieto di acquisto diretto o indiretto di proprietà residenziali per i “non canadesi” (art. 4.1). L’atto legislativo ha una vigenza stabilita in due anni ed è integrato da un Regolamento attuativo che ne definisce gli aspetti di dettaglio.

APPLICAZIONE OGGETTIVA

Il testo di legge si applica alle proprietà residenziali (“residential property”), come definite all’art. 2 dell’atto. In particolare, si tratta di:

- abitazioni indipendenti o simili, fino ad un massimo di tre unità abitative;
- abitazioni semi-indipendenti, unità condominiali o simili;
- altri immobili assimilati alle proprietà residenziali ai fini della presente normativa;

Il Regolamento precisa, poi, all’art. 3 che non rientrano nella definizione di proprietà residenziali (residential property) le proprietà locate al di fuori degli agglomerati censuari (Census Agglomeration - CA) e delle aree metropolitane censuarie (census metropolitan area - CMA), le quali sono definite, invece, proprietà reali (real property) o immobili (immovable).

Le CA-CMA sono entità urbane composte da più municipalità adiacenti e tra loro integrate (minimo 10 mila abitanti per le CA e minimo 100 mila per le CMA) e rappresentano le aree più urbanizzate del Paese, dove, secondo “Statistics Canada”, risiede l’84% degli abitanti.

Il regolamento, inoltre, considera come proprietà reali o immobili (e quindi li esclude dall’applicazione della normativa qui menzionata) anche i terreni ubicati all’interno delle CA-CMA, a condizione che:

- non contengano unità abitative;
- siano destinati ad uso residenziale o misto.

Vi sono, infine, ulteriori casi di esclusione dall’ambito di applicazione dell’atto per cui si rimanda ad attenta lettura della normativa citata.

APPLICAZIONE SOGGETTIVA

Ai fini del “Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act”, sono considerati non-canadesi:

- gli individui che non posseggono la cittadinanza canadese, che non siano residenti permanenti o registrati ai sensi dell’Indian Act, a meno che non procedano all’acquisto in contitolarità con il coniuge o con il partner legale che abbia requisiti di legge (vedasi section 4 (2) dell’Atto suindicato);
- le persone giuridiche (corporation) non incorporate in base alle leggi del Canada o di una Provincia;

- le persone giuridiche, anche se incorporate secondo le leggi del Canada o di una Provincia, nel caso in cui siano controllate da uno dei soggetti ai quali è vietato l'acquisto.

Il Regolamento estende il concetto di corporation e include nella definizione di "non-canadesi" gli enti (entity) non regolati dal diritto canadese o comunque, anche se costituiti in Canada, controllati da uno dei soggetti di cui al paragrafo precedente.

In particolare, per le eccezioni riguardanti le persone giuridiche si rimanda ad attenta lettura delle "definitions" contenute nell'art. 2 dell'Atto.

Sono previste, inoltre, alcune eccezioni al divieto per i residenti temporanei a determinate condizioni e restano esplicitamente esclusi dall'applicazione gli acquisti da parte di Stati stranieri per scopi diplomatici o consolari.

Secondo la normativa, nel caso un acquisto di immobili residenziali sia "contra legem" il tribunale provinciale competente ne può ordinare la vendita. Sono inoltre previste sanzioni a carico non solo degli acquirenti ma anche di chiunque partecipi o faciliti una transazione immobiliare vietata e sia consapevolmente parte di una violazione della legge.

Il divieto non si applica ai soggetti non-canadesi diventati responsabili o che abbiano assunto obbligazioni in base ad un contratto di acquisto effettuato prima dell'entrata in vigore della legge (art. 4.5).

Infine, va precisato che, secondo l'art. 4 del Regolamento, per "acquisto" si intende un contratto a effetti reali ("real right") od obbligatori ("legal or equitable interest")-

Per ulteriori dettagli, anche in ordine alle eccezioni all'applicazione dell'atto e del regolamento summenzionati, si rimanda alla lettura dei testi normativi.

Esistono inoltre alcune limitazioni per l'acquisto di terreni agricoli da parte di cittadini stranieri non residenti in alcune Province del Canada, nel senso che sono posti dei limiti alle dimensioni di terreni agricoli acquistabili da parte stranieri. In particolare:

in Quebec, la normativa prevede il rilascio di un'autorizzazione da richiedere ad una commissione speciale ("Commission de protection du territoire agricole du Quebec"): la predetta Commissione avvia una procedura di valutazione sulla base dei parametri fissati dalla legge ed emana una decisione di accettazione o diniego;

l'Alberta limita l'acquisto a 20 acri;

il Saskatchewan limita l'acquisto a 10 acri;

il Manitoba limita l'acquisto a 40 acri.

nel Territorio autonomo di Nunavut è teoricamente possibile acquistare terre, ma per via della sua peculiarità etnico-culturale, quasi la totalità delle stesse è di proprietà collettiva, gestita dalle Municipalità, e non può essere venduta, nemmeno ai cittadini canadesi che risiedono lì, ma solo affittata. È la norma quindi che una persona sia proprietaria di un immobile, ma non del terreno su cui sorge.

- nell'Isola del Principe Edoardo i non residenti (comprese persone che vivono in altre Province del Canada) non possono acquistare proprietà che abbiano un'estensione di più di cinque acri di

terra o un affaccio al mare superiore ai 50 metri, a meno di non ottenere uno speciale permesso dalle autorità locali».

Si deve, peraltro, precisare che in merito alle predette informazioni il Ministero degli Affari Esteri adotta il seguente *disclaimer*: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all'estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di massima».

Daniela Boggiali

9) Permesso di soggiorno scaduto

Quesito n. 240-2023/A

7 dicembre 2023

AFGHANISTAN - RECIPROCIÀ – permesso di soggiorno per asilo scaduto

Un cittadino afgano è titolare di permesso di soggiorno per asilo che scade il 28 novembre 2023. Si chiede se tale permesso sia idoneo a esentare dalla verifica della reciprocità e se a tal fine sia sufficiente la richiesta di rinnovo dello stesso. Si chiede, inoltre, come accertare se sia stata correttamente depositata la documentazione necessaria per il rilascio del rinnovo del permesso scaduto e se, a tal fine, sia sufficiente una dichiarazione di parte o se sia necessario un accertamento documentale.

La questione dell'idoneità del permesso per asilo ad esentare dalla verifica della reciprocità è stata esaminata in un parere dell'Ufficio Studi (BOGGIALI, Quesito internazionale n. 172-2022/A. *RECIPROCIÀ - permesso per richiesta di asilo*, in *CNN Notizie* del 5 dicembre 2022) di cui si riproduce il contenuto:

«Ai sensi del comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394 (*Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell'articolo 1, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286*), l'accertamento della condizione di reciprocità non è richiesto per i cittadini stranieri titolari della carta di soggiorno di cui all'art. 9 del testo unico dell'immigrazione, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno.

Ai fini dell'esenzione dalla verifica della reciprocità, appare idoneo anche il possesso di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo.

Con riferimento all'asilo politico, occorre distinguere fra *permesso di soggiorno per richiesta di asilo* e *permesso di soggiorno per asilo*.

Il *permesso di soggiorno per richiesta di asilo* non è espressamente richiamato che fra quelli esentano dalla verifica della condizione di reciprocità né pare possa rientrare nell'ambito dei permessi rilasciati per "motivi umanitari".

Infatti, lo stesso D.P.R. 31 agosto 1999, n. 394, nell'elencare, all'art. 11, i permessi di soggiorno, contempla autonomamente il permesso di soggiorno «per richiesta di asilo, per la durata della procedura, e per asilo» (lett. a)).

Il permesso di soggiorno per richiesta asilo è peraltro contemplato, da ultimo, dall'art. 4 del D.Lgs. 18 agosto 2015, n. 142 (*Attuazione della direttiva 2013/33/UE recante norme relative all'accoglienza dei richiedenti protezione internazionale, nonché della direttiva 2013/32/UE, recante procedure comuni ai fini del riconoscimento e della revoca dello status di protezione internazionale*) che, con riguardo allo straniero (c.d. richiedente) che ha presentato domanda di protezione internazionale su cui non è stata ancora adottata una decisione definitiva ovvero ha manifestato la volontà di chiedere tale protezione, prevede il rilascio di «un permesso di soggiorno per richiesta asilo valido nel territorio nazionale per sei mesi, rinnovabile fino alla decisione della domanda o comunque per il tempo in cui è autorizzato a rimanere nel territorio nazionale».

Tale documento, che non costituisce titolo per l'iscrizione anagrafica, «consente di svolgere attività lavorativa, trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della domanda, se il procedimento di esame della domanda non è concluso ed il ritardo non può essere attribuito al richiedente» e «non può essere convertito in permesso di soggiorno per motivi di lavoro» (art. 22, D.lgs. 142/2015).

In sostanza, vari indici portano ad escludere che tale documento – per richiesta asilo - sia equiparabile al permesso di soggiorno per motivi umanitari agli effetti del disposto del comma 2 dell'art. 1 del D.P.R. 394/1999 (in tal senso Risposta a Quesito n. 200-2017/A del 10 ottobre 2017, *RECIPROCITA' – permesso per asilo politico*, estt. BOGGIALI – RUOTOLO).

Diversamente è a dirsi, nell'ambito della disciplina della protezione internazionale, per il *permesso di soggiorno per asilo*.

Questo, contemplato dall'art. 23 del D.Lgs. 19 novembre 2007, n. 251 (*Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione, a cittadini di Paesi terzi o apolidi, della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta*), è rilasciato ai titolari dello status di rifugiato ed ha validità quinquennale ed è rinnovabile.

Secondo parte della dottrina, tale permesso, sin dal suo rilascio e sinché vigente, esenta dalla verifica della condizione di reciprocità (DE MARCO, *Condizione e protezione internazionale del rifugiato*, in *Tratt. Preite*, 4, I, Torino, 2011, 29), mentre per altri (TRIA, *Stranieri extracomunitari e apolidi: la tutela dei diritti civili e politici*, Milano, 2013, 382 s.) - in applicazione dell'art. 7 della Convenzione di Ginevra del 1951 sullo statuto dei rifugiati che varrebbe come "diversa disciplina" ai sensi dell'art. 1 del testo unico - l'esenzione opererebbe solo dopo un soggiorno di tre anni (*Dopo un soggiorno di tre anni, tutti i rifugiati devono fruire, sul territorio degli Stati Contraenti, dell'esenzione dalla condizione della reciprocità legislativa*).

La prima delle interpretazioni prospettate appare preferibile, ove si tenga presente che per esplicita previsione normativa (art. 29, comma 3, d.lgs. 251/2007), i beneficiari di protezione

internazionale e, cioè, i cittadini stranieri cui è stato riconosciuto lo *status* di rifugiato o lo *status* di protezione sussidiaria, sono destinatari di un Piano nazionale che individua le linee di intervento per realizzare «l'effettiva integrazione dei beneficiari di protezione internazionale, con particolare riguardo all'inserimento socio-lavorativo, anche promuovendo specifici programmi di incontro tra domanda e offerta di lavoro, all'accesso all'assistenza sanitaria e sociale, all'alloggio, alla formazione linguistica e all'istruzione nonché al contrasto delle discriminazioni».

Il legislatore, quindi, prevede espressamente la possibilità di una piena equiparazione ai cittadini italiani dei rifugiati e dei beneficiari di protezione sussidiaria, almeno per ciò che concerne l'accesso all'occupazione, all'assistenza sanitaria e agli alloggi. In particolare, con riferimento agli alloggi, il comma 3-ter dell'art. 29, d.lgs. 251/2007 dispone che «l'accesso ai benefici relativi all'alloggio previsti dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, è consentito ai titolari dello status di rifugiato e di protezione sussidiaria, in condizioni di parità con i cittadini italiani».

Il riferimento alla “condizione di parità con i cittadini italiani” induce a ritenere che, almeno per ciò che concerne i benefici relativi all'alloggio ex art. 40, comma 6, d.lgs. 286/1998, non possa venire in rilievo un'eventuale assenza di reciprocità nei confronti del Paese di provenienza dello straniero beneficiario della protezione internazionale.

Ciò induce altresì a ritenere che lo straniero beneficiario della protezione internazionale e, quindi, in possesso dello *status* di rifugiato o del permesso per asilo e per protezione sussidiaria, sia anche in grado di compiere tutti gli atti giuridici per i quali gli è accordata la parità di condizioni con i cittadini italiani (in tal senso, DE MARCO, *Condizione e protezione internazionale del rifugiato*, in *Tratt. Preite*, IV, 1, Torino, 2011, 29).

Sotto tale profilo, quindi, la previsione di cui all'art. 29, comma 3-ter d.lgs. 251/2007, per lo specifico profilo inerente all'accesso all'alloggio ex art. 40, comma 6, d.lgs. 286/1998, ponendosi come norma speciale e successiva rispetto alla previsione generale dell'art. 16 delle preleggi, sembra contenere un'esenzione dalla necessità di procedere alla verifica della condizione di reciprocità.

Tale esenzione riguarda, in materia di alloggio, i benefici riconosciuti dal predetto art. 40, comma 6, d.lgs. 286/1998 e, in particolare, l'accesso, anche qui “in condizioni di parità con i cittadini italiani”, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica e ai servizi di intermediazione delle agenzie sociali eventualmente predisposte da ogni regione o dagli enti locali per agevolare l'accesso alle locazioni abitative e al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione.

La norma si riferisce sia all'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia alle agevolazioni concesse per l'acquisto e la locazione della prima casa di abitazione, con la conseguenza che l'esenzione dalla verifica della condizione di reciprocità sembra ricorrere se ed in quanto si tratti di acquisto finalizzato al soddisfacimento delle primarie esigenze abitative (in tal senso, Risposta a Quesito n. 217-2016/A del 21 ottobre 2016, *AFGHANISTAN - RECIPROCITA' – permesso di soggiorno per protezione sussidiaria*, estt. BOGGIALI – RUOTOLO, inedita).

Ove, poi, il documento dovesse recare l'annotazione “lavoro”, occorre tenere presente che ai sensi dell'art. 25 d.lgs. 251/2007, i titolari dello status di rifugiato e dello status di protezione sussidiaria hanno diritto di godere del medesimo trattamento previsto per il cittadino italiano in materia di lavoro subordinato, lavoro autonomo, per l'iscrizione agli albi professionali, per la formazione

professionale, compresi i corsi di aggiornamento, per il tirocinio sul luogo di lavoro e per i servizi resi dai centri per l'impiego di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 23 dicembre 1997, n. 469. Inoltre, è consentito al titolare dello *status* di rifugiato e dello *status* di protezione sussidiaria l'accesso al pubblico impiego, con le modalità e le limitazioni previste per i cittadini dell'Unione europea.

Deve, infine, rilevarsi come le novità introdotte dal d.l. 4 ottobre 2018, n. 113, convertito, con modificazioni, dalla l. 1° dicembre 2018, n. 132, in materia di rilascio del permesso per motivi umanitari, non sembrano aver inciso sul regime del permesso per asilo».

Pertanto, a parere di chi scrive il permesso di soggiorno rilasciato per motivi di asilo appare idoneo ad esentare dalla verifica della condizione di reciprocità e consente ai titolari di effettuare acquisti immobiliari in Italia se ed in quanto si tratti di acquisto finalizzato al soddisfacimento delle primarie esigenze abitative.

L'ulteriore questione dell'idoneità dei permessi scaduti è stata, poi, esaminata in uno Studio del Consiglio Nazionale del Notariato (BOGGIALI, *La reciprocità nell'attività notarile*, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020), ove si segnala che gli stranieri in possesso di permesso di soggiorno scaduto, che abbiano tempestivamente presentato istanza per il rinnovo, debbano ritenersi regolarmente soggiornati fintantoché non venga rigettata l'istanza di rinnovo.

L'art. 13, comma 2, lett. b) d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286 (*Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero*) prevede, infatti, che non può essere espulso lo straniero che abbia chiesto il rinnovo del permesso di soggiorno entro sessanta giorni dalla scadenza.

Sul punto, la Direttiva del Ministero dell'Interno n. 11050/M(8) del 5 agosto 2006 sui diritti dello straniero nelle more del rinnovo del permesso di soggiorno, ha precisato che il mancato rispetto del termine previsto dalla legge per la conclusione del procedimento di rinnovo del permesso di soggiorno non incide sulla piena legittimità del soggiorno stesso e sul godimento dei diritti ad esso connessi, qualora: «la domanda di rinnovo sia stata presentata *prima della scadenza* del permesso di soggiorno o *entro sessanta giorni dalla scadenza dello stesso*; sia stata verificata la completezza della documentazione prescritta a corredo della richiesta di rinnovo; sia stata rilasciata dall'ufficio la ricevuta attestante l'avvenuta presentazione della richiesta di rinnovo. Gli effetti dei diritti esercitati, nelle more del rinnovo del permesso di soggiorno, cessano solo in caso di mancato rinnovo, revoca o annullamento del permesso in questione».

Da tali previsioni la dottrina desume che il prolungamento della regolarità del soggiorno, in attesa del suo rinnovo, si rifletta anche sulla capacità giuridica dello straniero e che, quindi, in tale fase opera l'esenzione dalla verifica della condizione di reciprocità prevista dal comma 2 dell'art. 1 d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394 (*Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell'articolo 1, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286*), in base al quale l'accertamento della condizione di reciprocità non è richiesto per i cittadini stranieri titolari della carta di soggiorno di cui all'art. 9 del testo unico dell'immigrazione, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno.

In particolare, secondo NASCIMBENE, *La capacità dello straniero. diritti fondamentali e condizione di reciprocità*, in *FederNotizie – Quaderno n. 20 – “Stranieri, regolarità del soggiorno e attività notarile”* – Allegato al n. 2 – marzo 2011, 40 ss. «La proroga del soggiorno in attesa della definizione del procedimento di rinnovo consente la continuazione del “godimento dei benefici in materia civile, già a suo tempo riconosciuto con il rilascio del titolo, fino all’eventuale provvedimento, che impedisca l’ulteriore soggiorno dello straniero”»; nello stesso senso, MOLINARI, *Attività notarile, capacità e diritti dello straniero*, in *FederNotizie – Quaderno n. 20, cit.*, 53, secondo cui «valendo la proroga in materia di soggiorno sul territorio nazionale nei confronti dei soggetti il cui permesso è giunto a naturale scadenza ma che comunque attendono un pronunciamento dell’autorità amministrativa in merito all’istanza di rinnovo depositata, appare del tutto evidente come non possa considerarsi sospeso, di conseguenza, il godimento dei benefici in materia civile, già a suo tempo riconosciuto con il rilascio del titolo, fino all’eventuale provvedimento, che impedisca l’ulteriore soggiorno dello straniero».

Sul punto, v. anche CALÒ, *La “cessione” di immobili a stranieri irregolari: prime riflessioni*, in *CNN Notizie* del 5 giugno 2008, il quale rileva che «per quanto riguarda i cittadini stranieri già soggiornanti in Italia che attendono il rinnovo del permesso di soggiorno, la loro condizione di regolarità è comprovata dal possesso dell’originale del titolo scaduto e dalla ricevuta di avvenuta presentazione della domanda di rinnovo rilasciata dalle Poste o dalla questura».

L’esenzione dalla verifica della reciprocità opera esclusivamente nei confronti del titolare di permesso scaduto che abbia tempestivamente presentato istanza di rinnovo.

Nel caso, invece, in cui l’istanza di rinnovo non sia stata tempestivamente presentata, la condizione dello straniero è quella di semplice “richiedente permesso”, come se si trattasse del primo rilascio, il che, evidentemente, si rifletterebbe anche sulla questione della necessità dell’accertamento della condizione di reciprocità.

Se, infatti, lo straniero presenta per la prima volta richiesta di permesso di soggiorno, non opera alcuna esenzione dalla necessità di verificare la condizione di reciprocità.

Occorre, peraltro, segnalare che il termine utile per presentare la domanda di rinnovo è *prima della scadenza o entro sessanta giorni dalla scadenza* (e, quindi, nei sessanta giorni successivi alla scadenza).

Pertanto, sarebbe possibile presentare istanza di rinnovo anche dopo la scadenza del permesso, purché nei sessanta giorni dalla scadenza, e per effetto di tale istanza lo straniero potrà ritenersi regolarmente soggiornante.

Relativamente, infine, alle modalità per accertare “se sia stata correttamente depositata la documentazione necessaria per il rilascio del rinnovo del permesso scaduto”, deve tenersi presente come, a parere di chi scrive, la verifica della completezza della documentazione prescritta a corredo della richiesta di rinnovo sia a carico dell’ufficio che riceve l’istanza e che, a seguito di tale controllo, rilascia la ricevuta attestante l’avvenuta presentazione della richiesta di rinnovo.

L’esibizione di tale ricevuta costituisce titolo per l’esercizio dei diritti derivanti dal possesso del permesso di soggiorno, come peraltro espressamente stabilito nella direttiva del Ministero

dell'Interno del 20 febbraio 2007, che consente ai titolari di ricevuta attestante l'avvenuta presentazione della richiesta di rinnovo di svolgere attività lavorativa.

Inoltre, come stabilito dalla Direttiva del Ministero dell'Interno n. 11050/M(8) del 5 agosto 2006, «gli effetti dei diritti esercitati, nelle more del rinnovo del permesso di soggiorno, cessano solo in caso di mancato rinnovo, revoca o annullamento del permesso in questione» e, quindi, fino a tale momento lo straniero è legittimato a esercitare i predetti diritti.

Ne consegue che, in definitiva, ai fini dell'esenzione dalla verifica della reciprocità è necessario, ma sufficiente, verificare l'esistenza di tale ricevuta e la data di presentazione della richiesta di rinnovo, che non deve superare i sessanta giorni dalla scadenza del permesso.

Daniela Boggiali

B) RISPOSTE A QUESITO SU PAESI DI RILEVANTE INTERESSE

RUSSIA

1) Acquisto di immobili da parte di cittadino russo senza permesso di soggiorno

Quesito n. 25-2023/A

7 febbraio 2023

RUSSIA – RECIPROCIÀ – acquisto di immobili

Si chiede se un cittadino russo privo di permesso di soggiorno possa acquistare un immobile ad uso abitativo in Italia.

Il tema è stato espressamente affrontato nello Studio Internazionale n. 199-2022/A. *Effetti delle sanzioni UE sull'attività negoziale di soggetti di nazionalità russa e di persone fisiche residenti in Russia*, est. BOGGIALI, in *CNN Notizie* del 20 ottobre 2022, rispetto al quale non sono intervenuti ulteriori orientamenti interpretativi, di cui si risposta quanto di interesse:

«3. Limitazioni in caso di acquisto di immobili

Come rilevato, ad eccezione delle sanzioni che colpiscono coloro che risultano iscritti nelle liste dei soggetti colpiti dal congelamento dei fondi non esiste un generale divieto di vendita o acquisto di immobili da parte di cittadini russi diversi da quelli iscritti nelle predette liste e nello stesso senso si è espressa la Commissione Europea alle domande poste dal Consiglio dei Notariati dell'Unione Europea (*Sanzioni contro la Russia. Le risposte della Commissione Europea al CNUE*, in *CNN Notizie* del 20 maggio 2022).

Né, in caso di acquisto di immobile da parte di cittadino russo, potrebbe venire in rilievo il divieto di effettuare depositi per importi superiori a 100.000 euro, trattandosi di sanzione che impedisce al cittadino russo di ricevere in deposito, presso una banca dell'Unione Europea, somme superiori

a tale importo e non, invece, di effettuare depositi, dal proprio conto corrente, per pagare il prezzo della compravendita in favore del venditore, anche laddove quest'ultimo riceva il deposito presso un ente creditizio dell'Unione Europea e anche laddove il deposito venga effettuato per importi superiori a 100.000 euro.

Deve, tuttavia, precisarsi che al fine di valutare se il notaio possa ricevere un atto al quale partecipi un cittadino russo in qualità di acquirente di un immobile, resta pur sempre fermo l'obbligo di verificare la sussistenza della condizione di reciprocità.

L'indicazione dei criteri in base ai quali accertare la reciprocità è d'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

Si segnala che le informazioni attualmente contenute nella scheda relativa alla Federazione Russa attualmente riportate nell'*Elenco Paesi e Territori* al sito www.esteri.it sono le seguenti:

"FEDERAZIONE RUSSA

ACCORDI IN VIGORE:

- ACCORDO SULLA PROMOZIONE E SULLA RECIPROCA PROTEZIONE DEGLI INVESTIMENTI (firmato a Roma il 09.4.1996, in vigore dal 07.7.1997)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

- CONVENZIONE PER EVITARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPOSTE SUL REDDITO E SUL PATRIMONIO E PER PREVENIRE LE EVASIONI FISCALI, CON PROTOCOLLO AGGIUNTIVO (firmata a Roma il 09.4.1996, in vigore dal 30.11.1998)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

- DICHIARAZIONE DI INTENTI SULLA COOPERAZIONE NEL CAMPO DEGLI INVESTIMENTI (firmato a Roma il 01.8.2000, in vigore dal 01.8.2000)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

- PROTOCOLLO DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE PER EVITARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPOSTE SUL REDDITO E SUL PATRIMONIO E PER PREVENIRE LE EVASIONI FISCALI DEL 09.04.1996 (firmato a Lecce il 13.6.2009, in vigore dal 01.6.2012)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

Le vicende delle ultime settimane hanno determinato l'applicazione di talune restrizioni e sanzioni a livello UE nei confronti di cittadini russi che, pur esulando dallo specifico ambito della verifica delle condizioni di reciprocità ex art. 16 delle Preleggi, potrebbero incidere sui singoli casi concreti.

Si rimette, pertanto, alla valutazione dell'operatore giuridico la verifica sull'applicabilità di tali eventuali limitazioni nel caso di specie.

Si osserva inoltre che, in base alle disposizioni di cui all'art. 5 ter, par. 1 del Regolamento UE n. 833/2014, è vietato accettare depositi di cittadini russi o di persone fisiche residenti in Russia, [...], se il valore totale dei depositi della persona fisica o giuridica, dell'entità o dell'organismo per ente creditizio è superiore a 100.000 Euro. Tali restrizioni non si applicano, peraltro, alle persone fisiche titolari di un permesso di soggiorno temporaneo o permanente in uno Stato membro, in un paese membro dello Spazio economico europeo o in Svizzera. In merito alla verifica dell'assenza di misure restrittive a carico degli acquirenti e del venditore si può fare riferimento al sito: <https://www.sanctionsmap.eu/#/main>".

Tale scheda – pur dando atto dell'esistenza delle sanzioni UE nei confronti della Russia - continua a riportare la vigenza dell'Accordo sulla promozione e reciproca protezione degli investimenti, nonostante il 15 marzo 2022 la Commissione UE abbia espressamente dichiarato di non ritenere più applicabile nei confronti della Russia la clausola della nazione più favorita prevista per gli Stati membri della World Trade Organization. Dal che sembrerebbe desumersi la persistente vigenza dell'Accordo bilaterale stipulato tra la Repubblica Italiana e la Federazione Russa, che consente di ritenere verificata la condizione di reciprocità (BOGGIALI, *La reciprocità nell'attività notarile*, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020).

E, tuttavia, appare doveroso precisare che in merito alle predette informazioni il Ministero degli Affari Esteri adotta il seguente *disclaimer*: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all'estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di massima».

Pertanto, la questione sulla quale va consultato il Ministero è se il citato Accordo sia vigente o meno, anche alla luce dell'esclusione della Federazione Russa dal trattamento della nazione più favorita prevista per i Paesi WTO».

Se, quindi, il nominativo del cittadino russo non è inserito nelle liste dei soggetti colpiti da sanzioni, si deve in ogni caso verificare la reciprocità presso il Ministero degli Affari Esteri ricorrendo alla procedura sopra indicata.

Daniela Boggiali

2) *Acquisto di immobili con mutuo ipotecaria da parte di cittadino russo con permesso di soggiorno UE*

Quesito n. 195-2023/A

6 settembre 2023

RUSSIA – RECIPROCIÀ – acquisto di immobile da parte di soggetto titolare di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo

Una cittadina russa non presente nell'elenco dei soggetti sanzionati e titolare di permesso di soggiorno italiano a tempo indeterminato, intende acquistare, in comproprietà con il marito,

cittadino italiano, tramite sottoscrizione congiunta di un mutuo ipotecario, un immobile sito in Italia.

Si chiede se, alla luce delle sanzioni imposte dall'UE nei confronti della Russia, vi siano divieti che impediscano l'acquisto di immobili e la sottoscrizione di un mutuo ipotecario da parte di cittadini russi.

L'argomento è stato espressamente affrontato nello Studio Internazionale n. 199-2022/A. *Effetti delle sanzioni UE sull'attività negoziale di soggetti di nazionalità russa e di persone fisiche residenti in Russia*, est. BOGGIALI, in *CNN Notizie* del 20 ottobre 2022, rispetto al quale non sono intervenuti ulteriori orientamenti interpretativi e di cui si riporta quanto di interesse:

«3. Limitazioni in caso di acquisto di immobili

Come rilevato, ad eccezione delle sanzioni che colpiscono coloro che risultano iscritti nelle liste dei soggetti colpiti dal congelamento dei fondi non esiste un generale divieto di vendita o acquisto di immobili da parte di cittadini russi diversi da quelli iscritti nelle predette liste e nello stesso senso si è espressa la Commissione Europea alle domande poste dal Consiglio dei Notariati dell'Unione Europea (*Sanzioni contro la Russia. Le risposte della Commissione Europea al CNUE*, in *CNN Notizie* del 20 maggio 2022).

Né, in caso di acquisto di immobile da parte di cittadino russo, potrebbe venire in rilievo il divieto di effettuare depositi per importi superiori a 100.000 euro, trattandosi di sanzione che impedisce al cittadino russo di ricevere in deposito, presso una banca dell'Unione Europea, somme superiori a tale importo e non, invece, di effettuare depositi, dal proprio conto corrente, per pagare il prezzo della compravendita in favore del venditore, anche laddove quest'ultimo riceva il deposito presso un ente creditizio dell'Unione Europea e anche laddove il deposito venga effettuato per importi superiori a 100.000 euro.»

Tale disposizione, peraltro, pur avendo carattere generale, non si applica alle persone fisiche titolari di un permesso di soggiorno temporaneo o permanente, né con riguardo agli scambi transfrontalieri non vietati di beni e servizi tra l'UE e la Federazione russa. Tale interpretazione, si evince chiaramente dalle FAQ della Commissione europea del 3 maggio 2022 il cui contenuto è stato poi ribadito nelle risposte fornite dalla Commissione europea alle domande sottoposte dal CNUE, entrambe riportate nel predetto Studio il quale, sul punto, evidenzia come:

«[...] in base alle disposizioni di cui all'art. 5 ter, par. 1 del Regolamento UE n. 833/2014, è vietato accettare depositi di cittadini russi o di persone fisiche residenti in Russia, [...], se il valore totale dei depositi della persona fisica o giuridica, dell'entità o dell'organismo per ente creditizio è superiore a 100.000 Euro. Tali restrizioni non si applicano, peraltro, alle persone fisiche titolari di un permesso di soggiorno temporaneo o permanente in uno Stato membro, in un paese membro dello Spazio economico europeo o in Svizzera. [...]»

Con riferimento alla possibilità di erogazione di mutuo ipotecario nei confronti di cittadini russi è da rilevare che, tra le disposizioni sanzionatorie comminate dall'UE nei confronti della Russia, non è previsto un generale divieto di conferire finanziamenti in favore di persone fisiche. Il divieto di erogazione di nuovi prestiti o crediti infatti, si riferisce solamente alle persone fisiche soggette

inserite nell'elenco dei sanzionati e soggette al congelamento dei fondi.

Sul punto, il suddetto Studio rileva infatti come:

« [...] le FAQ della Commissione Europea del 3 maggio 2022 precisano, appunto, che il termine “deposito” non include alcuna voce di credito/debito o flusso di denaro derivante da operazioni negoziali o eventi societari; ove, però, l’operazione negoziale o l’evento societario determinano l’attribuzione, in favore di cittadini russi o residenti in Russia, di una somma superiore a 100.000 euro, questa non può formare oggetto di deposito bancario (*FREQUENTLY ASKED QUESTIONS – AS OF 3 MAY 2022* [...]) «19. Is it correct that “deposit” does not include any credit/debit entry or cash flow resulting from transactions or corporate events, whether linked or not with financial instruments, as defined in Annex I to Directive 2014/65/EU. The prohibition provides that: “It shall be prohibited to accept any deposits from Russian nationals or natural persons residing in Russia, or legal persons, entities or bodies established in Russia, if the total value of deposits of the natural or legal person, entity or body per credit institution exceeds EUR 100 000.” Therefore, if the transaction or corporate event results in a positive cash flow, and thereby becomes a deposit as defined under Article 1(k), into an account which cannot be credited above EUR 100 000, the incoming cash flow should be rejected»).

Il divieto è, peraltro, sancito nei confronti degli enti creditizi e non dovrebbe, quindi, concernere il deposito di somme di denaro sul conto corrente dedicato del notaio ai sensi dell’art. 1, comma 63, l. 27 dicembre 2013, n. 147 e nel medesimo senso si è espressa la Commissione Europea alle domande poste dal Consiglio dei Notariati dell’Unione Europea (*Sanzioni contro la Russia. Le risposte della Commissione Europea al CNUE*, cit.), precisando che «Non vi è alcun divieto diretto di depositare il prezzo di acquisto su un conto fiduciario notarile. Tuttavia, tali conti non dovrebbero essere utilizzati per eludere le misure restrittive in alcun modo».

[...]

Deve, infine, segnalarsi come la restrizione sui depositi non si applichi ai cittadini russi che possiedano anche la cittadinanza di uno Stato membro, di un paese membro dello Spazio economico europeo o della Svizzera, né alle persone fisiche titolari di un permesso di soggiorno temporaneo o permanente in uno Stato membro, in un paese membro dello Spazio economico europeo o in Svizzera (così si è espressa la Commissione Europea alle domande poste dal Consiglio dei Notariati dell’Unione Europea: v. *Sanzioni contro la Russia. Le risposte della Commissione Europea al CNUE*, cit.)».

Infine, non rileva, in questo caso, la generale questione circa la verifica della sussistenza della reciprocità con la Federazione russa, anche alla luce della sua esclusione dal trattamento di nazione più favorita prevista per i Paesi del WTO in quanto, come affermato nello Studio Internazionale n. 8-2020/A. *La reciprocità nell’attività notarile*, est. BOGGIALI, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020, secondo il quale «il possesso di un permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo, il quale ha sostituito, ai sensi del d.lgs. 8 gennaio 2007 n. 3, la carta di soggiorno, è idoneo ad esentare dalla verifica della reciprocità».

Alla luce di quanto sin qui esposto, a parere di chi scrive, non sussistono divieti volti ad impedire l’acquisto di immobile in proprietà né la sottoscrizione di un mutuo ipotecario cointestato, da parte di un cittadino russo in possesso di un permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo

periodo.

Daniela Boggiali e Greta Ceccarini

3) Vendita di immobili

Quesito n. 126-2023/A

25 maggio 2023

RUSSIA – SANZIONI – vendita di immobili

Due coniugi di cittadinanza russa, con permesso di soggiorno temporaneo in Lettonia, devono vendere una casa in Italia di cui sono usufruttuari, con procura speciale rilasciata dal figlio nudo proprietario, cittadino russo residente in Russia. Il prezzo complessivo per l'intera proprietà è di 1.300.000 euro, che gli usufruttuari e procuratori speciali vorrebbero incassare direttamente con bonifico effettuato dal notaio rogante su un conto corrente a loro intestato presso una banca con sede a Riga, Lettonia.

Si chiede se l'atto sia ricevibile alla luce della situazione attuale in materia di sanzioni alla Russia e se sia legittimo ricevere in deposito il prezzo e, successivamente, versarlo per intero ai due usufruttuari procuratori speciali o se, in subordine, si possa procedere a bonificare la quota di prezzo per l'usufrutto alla banca in Lettonia e la quota di prezzo corrispondente alla nuda proprietà al titolare venditore cittadino Russo residente in Russia, tramite bonifico su banca russa non sanzionata né interdetta.

Il tema è stato espressamente affrontato nello Studio Internazionale n. 199-2022/A. *Effetti delle sanzioni UE sull'attività negoziale di soggetti di nazionalità russa e di persone fisiche residenti in Russia*, est. BOGGIALI, in *CNN Notizie* del 20 ottobre 2022, rispetto al quale non sono intervenuti ulteriori orientamenti interpretativi, di cui si risposta quanto di interesse:

«4. Limitazioni in caso di vendita di immobili

In caso di vendita di immobile da parte di cittadino russo non iscritto nelle liste dei soggetti colpiti da sanzioni, non viene, invece, in rilievo il problema della reciprocità.

Si ritiene, infatti, che la verifica della condizione di reciprocità non sia necessaria qualora si tratti di vendere e non, invece, di acquistare un bene. Ciò in quanto l'eventuale assenza della reciprocità non intaccherebbe la capacità di disporre di beni legittimamente acquistati (perché, ad esempio, era in vigore un accordo di protezione e promozione degli investimenti, o perché lo straniero era titolare di permesso di soggiorno), in quanto laddove lo straniero abbia legittimamente acquistato un bene, lo stesso potrà altrettanto legittimamente disporne (nonostante, ad esempio, siano successivamente scaduti il trattato in vigore al momento dell'acquisto o il permesso di soggiorno; REZZONICO - REZZONICO, *Manuale delle locazioni abitative e commerciali*, Santarcangelo di Romagna, 2016, 266; CIANCI, *Soggetto straniero e attività negoziale, Il principio di reciprocità e la sua*

dimensione attuale nel diritto privato, Milano, 2007, 73; Risposta a quesito n. 23-2020/A dell'11 febbraio 2020, estt. BARRACO – BOGGIALI, inedita).

In caso di vendita di immobile di cittadino russo si pone, tuttavia, il problema di rispettare il divieto di eseguire depositi, presso una banca dell'Unione, per somme superiori a 100.0000 euro.

Va precisato come tale sanzione non implichi, di per sé, l'imposizione di un limite al prezzo della compravendita, in quanto si tratta di divieto operante nei confronti degli enti creditizi e avente ad oggetto i depositi bancari e non, invece, la determinazione del valore di un'operazione negoziale.

Sul punto, le FAQ della Commissione Europea del 3 maggio 2022 precisano, appunto, che il termine "deposito" non include alcuna voce di credito/debito o flusso di denaro derivante da operazioni negoziali o eventi societari; ove, però, l'operazione negoziale o l'evento societario determinano l'attribuzione, in favore di cittadini russi o residenti in Russia, di una somma superiore a 100.000 euro, questa non può formare oggetto di deposito bancario (*FREQUENTLY ASKED QUESTIONS – AS OF 3 MAY 2022 [...]* «19. *Is it correct that "deposit" does not include any credit/debit entry or cash flow resulting from transactions or corporate events, whether linked or not with financial instruments, as defined in Annex I to Directive 2014/65/EU. The prohibition provides that: "It shall be prohibited to accept any deposits from Russian nationals or natural persons residing in Russia, or legal persons, entities or bodies established in Russia, if the total value of deposits of the natural or legal person, entity or body per credit institution exceeds EUR 100 000." Therefore, if the transaction or corporate event results in a positive cash flow, and thereby becomes a deposit as defined under Article 1(k), into an account which cannot be credited above EUR 100 000, the incoming cash flow should be rejected*»).

Il divieto è, peraltro, sancito nei confronti degli enti creditizi e non dovrebbe, quindi, concernere il deposito di somme di denaro sul conto corrente dedicato del notaio ai sensi dell'art. 1, comma 63, l. 27 dicembre 2013, n. 147 e nel medesimo senso si è espressa la Commissione Europea alle domande poste dal Consiglio dei Notariati dell'Unione Europea 8 *Sanzioni contro la Russia. Le risposte della Commissione Europea al CNUE*, cit.), precisando che «Non vi è alcun divieto diretto di depositare il prezzo di acquisto su un conto fiduciario notarile. Tuttavia, tali conti non dovrebbero essere utilizzati per eludere le misure restrittive in alcun modo».

E infatti, tanto l'art. 1-ter della decisione 2014/512/PESC, quanto l'art. 5-ter del Regolamento (CE) 31 luglio 2014, n. 833/2014 di attuazione di tale misura restrittiva precisano che il valore totale dei depositi non può superare l'importo di 100.000 euro "presso ciascun ente creditizio", con ciò riferendosi, evidentemente, ai depositi bancari.

Ai sensi dell'art. 1, lett. h), Reg. 833/2014, per "ente creditizio" si intende «un'impresa la cui attività consiste nel raccogliere depositi o altri fondi rimborsabili dal pubblico e nel concedere crediti per proprio conto».

Le FAQ della Commissione Europea del 3 maggio 2022 hanno, peraltro, precisato che per gli altri organismi che svolgono attività di pagamento o finanziarie occorre rivolgersi caso per caso alla competente autorità nazionale al fine di valutare l'operatività del divieto (*FREQUENTLY ASKED QUESTIONS – AS OF 3 MAY 2022 [...]* *Is the reporting obligation also applicable to other institutions, e.g., payment institutions, financial institutions and/or electronic money institutes? Article 5g imposes reporting obligations on credit institutions as defined in Article 1(h) and which hold deposits as defined in Article 1(k). In case of doubt, the institution should seek information from its national competent authority for an assessment on a case-by-case basis. In this respect, it must be*

recalled that it is prohibited to participate in activities that would circumvent the restrictions in Council Regulation 833/2014).

Quanto, poi, alla nozione di deposito rilevante ai fini dell'applicazione di tale misura, essa è chiarita nell'art. 1, lett. k) Reg. 833/2014, in base alla quale per "deposito" si intende «un saldo creditore, risultante da fondi depositati in un conto o da situazioni transitorie derivanti da operazioni bancarie normali, che l'ente creditizio deve restituire secondo le condizioni legali e contrattuali applicabili, compresi un deposito a termine fisso e un deposito di risparmio, ma escluso un saldo creditore quando:

i) la sua esistenza può essere dimostrata solo tramite uno strumento finanziario ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 1, punto 15, della direttiva 2014/65/UE del Parlamento europeo e del Consiglio (9), a meno che si tratti di un prodotto di risparmio rappresentato da un certificato di deposito facente riferimento a un nominativo e che esiste in uno Stato membro il 2 luglio 2014;

ii) il suo capitale non è rimborsabile alla pari;

iii) il suo capitale è rimborsabile alla pari solo in base a una determinata garanzia o a un determinato accordo fornito dall'ente creditizio o da un terzo».

Alla luce di tale quadro normativo, il divieto in oggetto non dovrebbe, quindi, concernere l'esecuzione di depositi presso il conto corrente dedicato di un notaio.

Potrebbe, invece, porsi un problema di rispetto del predetto divieto al momento dello svincolo delle somme, in quanto queste non potranno essere depositate presso un ente creditizio di uno Stato membro per un importo superiore a 100.000 euro.

Deve, peraltro, tenersi presente che tale sanzione ha un ambito di applicazione limitato sia sul piano oggettivo, sia sul piano soggettivo.

Innanzitutto, il limite di 100.000 euro concerne il singolo ente creditizio; pertanto, è possibile effettuare una pluralità di depositi presso più enti creditizi dell'Unione Europea, purché per ciascun deposito venga rispettato il limite di 100.000 euro (in tal senso si esprimono le FAQ della Commissione Europea del 3 maggio 2022: «*With regard to legal persons, is there a prohibition on deposits per legal entity or should the group structure be considered? The prohibition in Art. 5b applies per legal entity*»).

Il divieto non riguarda, inoltre, il deposito presso enti creditizi di Stati terzi e, pertanto, non esiste un divieto di depositare somme di denaro presso un ente creditizio di uno Stato extra-europeo, compresa la Russia (ancora, FAQ della Commissione Europea del 3 maggio 2022: «*EU sanctions do not apply extra-territorially. Third-country subsidiaries of EU parent companies are incorporated under third-country law, not under the law of a Member State. They are therefore not expected to comply with Article 5g of Council Regulation 833/2014*»). Tale principio è stato poi ribadito nelle risposte della Commissione Europea alle domande poste dal Consiglio dei Notariati dell'Unione Europea, *Sanzioni contro la Russia. Le risposte della Commissione Europea al CNUE*, cit., ove si afferma che «La restrizione di cui all'articolo 5 *ter*, paragrafo 1, del Regolamento (UE) n. 833/2014 del Consiglio riguarda i depositi di cittadini russi o di persone fisiche residenti in Russia o di persone giuridiche, entità e organismi stabiliti in Russia. Ne consegue che agli operatori dell'UE non è vietato effettuare pagamenti sui conti detenuti da queste persone nell'UE o in paesi terzi. Se l'acquirente soddisfa uno dei criteri di cui all'articolo 5 *ter*, paragrafo 1, e nel caso in cui venga

raggiunta la soglia limite dell'importo, gli enti creditizi dell'UE non potranno ricevere il prezzo di acquisto. Ai sensi dell'articolo 5 *ter*, paragrafo 4, la restrizione non si applica ai depositi necessari per gli scambi transfrontalieri non vietati di beni e servizi tra l'Unione e la Russia (sebbene sia dubbio che gli acquisti immobiliari possano rientrare negli "scambi transfrontalieri")». È, invece, vietato il trasferimento di banconote denominate nella valuta ufficiale di uno Stato membro in Russia o a qualsiasi persona fisica o giuridica, entità od organismo in Russia, ivi compresi il governo russo e la banca centrale russa, o per un uso in Russia (così gli artt. 1-*speties* della decisione 2014/512/PESC e 5-*ter* Reg. 833/2014).

Deve, infine, segnalarsi come la restrizione sui depositi non si applichi ai cittadini russi che possiedano anche la cittadinanza di uno Stato membro, di un paese membro dello Spazio economico europeo o della Svizzera, né alle persone fisiche titolari di un permesso di soggiorno temporaneo o permanente in uno Stato membro, in un paese membro dello Spazio economico europeo o in Svizzera (così si è espressa la Commissione Europea alle domande poste dal Consiglio dei Notariati dell'Unione Europea: v. *Sanzioni contro la Russia. Le risposte della Commissione Europea al CNUE*, cit.).

Viceversa, la sanzione si applica alle persone fisiche in possesso della cittadinanza di Stati terzi che, però, risiedano in Russia (così testualmente l'art. 1-*ter*, comma 1, decisione 2014/512/PESC e 5-*ter*, comma 1, Reg. (UE) n. 833/2014)».

Si ricorda, infine, che le misure restrittive imposte dall'Unione Europea riguardano, in alcuni casi, i soggetti iscritti in apposite liste: è questa l'ipotesi del congelamento di fondi, che vieta di fatto ai soggetti che ne sono colpiti il compimento di qualunque attività negoziale, nonché l'esecuzione di depositi presso enti creditizi, o la negoziazione di valori mobiliari, che si traduce in un divieto di acquisto e vendita di titoli azionari e di obbligazioni emessi dopo il 12 aprile 2022 da soggetti iscritte in apposite liste (Segnalazione Novità *Sanzioni nei confronti della Russia: misure di interesse notarile*, est. BOGGIALI, in *CNN Notizie* del 1° marzo 2022).

Al fine di valutare la ricevibilità di un atto al quale interviene un cittadino russo è, quindi, necessario verificare, in prima battuta, se trattasi di soggetto che figura nella lista consolidata dei soggetti colpiti da sanzioni emanate dall'Unione Europea. Ove, infatti, il soggetto di nazionalità russa – ancorché possieda anche la cittadinanza di uno Stato membro - sia iscritto nelle liste, esso è colpito dalla sanzione del congelamento dei fondi, che di fatto impedisce il compimento di qualsiasi attività negoziale.

Si suggerisce, allora, di verificare la lista aggiornata in tempo reale scaricandola dalla piattaforma FSF (*Financial Sanctions Database*) al seguente indirizzo: <https://webgate.ec.europa.eu/fsd/fsf> (Segnalazione Novità *Sanzioni nei confronti della Russia: nuovi soggetti colpiti dal congelamento dei fondi e limiti all'uso delle banconote in euro*, estt. BOGGIALI – CECCARINI, in *CNN Notizie* del 3 marzo 2022).

Daniela Boggiali

4) Vendita di immobili e restrizioni ai depositi in favore di cittadini russi

7 luglio 2023

RUSSIA – SANZIONI – vendita di immobile da parte di cittadino russo

Un cittadino di nazionalità russa intende vendere un immobile sito in Italia, per una somma superiore a euro 100.000 da versarsi su conto corrente di un ente creditizio in Russia del quale egli è titolare.

Si chiede di chiarire se il limite dei 100.000 euro possa essere eventualmente applicato anche per quanto riguarda il deposito di somme di denaro presso il notaio e se, in generale, una transazione concernente una tale somma possa comunque configurare profili di responsabilità notarile.

Il tema è stato espressamente affrontato nello Studio Internazionale n. 199-2022/A. *Effetti delle sanzioni UE sull'attività negoziale di soggetti di nazionalità russa e di persone fisiche residenti in Russia*, est. BOGGIALI, in *CNN Notizie* del 20 ottobre 2022, rispetto al quale non sono intervenuti ulteriori orientamenti interpretativi.

Preliminarmente, occorre rilevare come le misure restrittive imposte dall'Unione Europea riguardano, in alcuni casi, i soggetti iscritti in apposite liste: è questa l'ipotesi del congelamento di fondi, che vieta di fatto ai soggetti che ne sono colpiti il compimento di qualunque attività negoziale, nonché l'esecuzione di depositi presso enti creditizi, o la negoziazione di valori mobiliari, che si traduce in un divieto di acquisto e vendita di titoli azionari e di obbligazioni emessi dopo il 12 aprile 2022 da soggetti iscritti in apposite liste (Segnalazione Novità *Sanzioni nei confronti della Russia: misure di interesse notarile*, est. BOGGIALI, in *CNN Notizie* del 1° marzo 2022).

Al fine di valutare la ricevibilità di un atto al quale interviene un cittadino russo è, quindi, necessario verificare, in prima battuta, se trattasi di soggetto che figura nella lista consolidata dei soggetti colpiti da sanzioni emanate dall'Unione Europea. Ove, infatti, il soggetto di nazionalità russa – ancorché possieda anche la cittadinanza di uno Stato membro - sia iscritto nelle liste, esso è colpito dalla sanzione del congelamento dei fondi, che di fatto impedisce il compimento di qualsiasi attività negoziale.

Si suggerisce, allora, di verificare la *black list* dei soggetti colpiti da sanzioni aggiornata in tempo reale scaricandola dalla piattaforma FSF (*Financial Sanctions Database*) al seguente indirizzo: <https://webgate.ec.europa.eu/fsd/fsf> (Segnalazione Novità *Sanzioni nei confronti della Russia: nuovi soggetti colpiti dal congelamento dei fondi e limiti all'uso delle banconote in euro*, est. BOGGIALI – CECCARINI, in *CNN Notizie* del 3 marzo 2022; si ricorda peraltro che la stessa è facilmente reperibile nella versione aggiornata anche sulla Pagina Black list del minisito Antiriciclaggio della R.U.N., all'indirizzo <https://webrun.notariato.it/antiriciclaggio/Black-list.html>).

Per quanto concerne le questioni relative alla vendita di un bene immobile da parte di un soggetto di nazionalità russa non soggetto a congelamento dei fondi e la conseguente possibilità di ricevere somme superiori a 100.000 euro, si riporta qui di seguito quanto di interesse specificato nel citato studio Internazionale n. 199-2022/A:

«4. Limitazioni in caso di vendita di immobili

In caso di vendita di immobile da parte di cittadino russo non iscritto nelle liste dei soggetti colpiti da sanzioni, non viene [...] in rilievo il problema della reciprocità.

Si ritiene, infatti, che la verifica della condizione di reciprocità non sia necessaria qualora si tratti di vendere e non, invece, di acquistare un bene. Ciò in quanto l'eventuale assenza della reciprocità non intaccherebbe la capacità di disporre di beni legittimamente acquistati (perché, ad esempio, era in vigore un accordo di protezione e promozione degli investimenti, o perché lo straniero era titolare di permesso di soggiorno), in quanto laddove lo straniero abbia legittimamente acquistato un bene, lo stesso potrà altrettanto legittimamente disporne (nonostante, ad esempio, siano successivamente scaduti il trattato in vigore al momento dell'acquisto o il permesso di soggiorno; REZZONICO - REZZONICO, *Manuale delle locazioni abitative e commerciali*, Santarcangelo di Romagna, 2016, 266; CIANCI, *Soggetto straniero e attività negoziale, Il principio di reciprocità e la sua dimensione attuale nel diritto privato*, Milano, 2007, 73; Risposta a quesito n. 23-2020/A dell'11 febbraio 2020, estt. BARRACO – BOGGIALI, inedita).

In caso di vendita di immobile di cittadino russo si pone, tuttavia, il problema di rispettare il divieto di eseguire depositi, presso una banca dell'Unione, per somme superiori a 100.0000 euro.

Va precisato come tale sanzione non implichi, di per sé, l'imposizione di un limite al prezzo della compravendita, in quanto si tratta di divieto operante nei confronti degli enti creditizi e avente ad oggetto i depositi bancari e non, invece, la determinazione del valore di un'operazione negoziale.

Sul punto, le FAQ della Commissione Europea del 3 maggio 2022 precisano, appunto, che il termine "deposito" non include alcuna voce di credito/debito o flusso di denaro derivante da operazioni negoziali o eventi societari; ove, però, l'operazione negoziale o l'evento societario determinano l'attribuzione, in favore di cittadini russi o residenti in Russia, di una somma superiore a 100.000 euro, questa non può formare oggetto di deposito bancario (*FREQUENTLY ASKED QUESTIONS – AS OF 3 MAY 2022 [...] «19. Is it correct that “deposit” does not include any credit/debit entry or cash flow resulting from transactions or corporate events, whether linked or not with financial instruments, as defined in Annex I to Directive 2014/65/EU. The prohibition provides that: “It shall be prohibited to accept any deposits from Russian nationals or natural persons residing in Russia, or legal persons, entities or bodies established in Russia, if the total value of deposits of the natural or legal person, entity or body per credit institution exceeds EUR 100 000.” Therefore, if the transaction or corporate event results in a positive cash flow, and thereby becomes a deposit as defined under Article 1(k), into an account which cannot be credited above EUR 100 000, the incoming cash flow should be rejected»*).

Il divieto è, peraltro, sancito nei confronti degli enti creditizi e non dovrebbe, quindi, concernere il deposito di somme di denaro sul conto corrente dedicato del notaio ai sensi dell'art. 1, comma 63, l. 27 dicembre 2013, n. 147 e nel medesimo senso si è espressa la Commissione Europea alle domande poste dal Consiglio dei Notariati dell'Unione Europea (*Sanzioni contro la Russia. Le risposte della Commissione Europea al CNUE*, cit.), precisando che «Non vi è alcun divieto diretto di depositare il prezzo di acquisto su un conto fiduciario notarile. Tuttavia, tali conti non dovrebbero essere utilizzati per eludere le misure restrittive in alcun modo».

E infatti, tanto l'art. 1-ter della decisione 2014/512/PESC, quanto l'art. 5-ter del Regolamento (CE) 31 luglio 2014, n. 833/2014 di attuazione di tale misura restrittiva precisano che il valore totale dei depositi non può superare l'importo di 100.000 euro "presso ciascun ente creditizio", con ciò riferendosi, evidentemente, ai depositi bancari.

Ai sensi dell'art. 1, lett. h), Reg. 833/2014, per "ente creditizio" si intende «un'impresa la cui attività consiste nel raccogliere depositi o altri fondi rimborsabili dal pubblico e nel concedere crediti per proprio conto».

Le FAQ della Commissione Europea del 3 maggio 2022 hanno, peraltro, precisato che per gli altri organismi che svolgono attività di pagamento o finanziarie occorre rivolgersi caso per caso alla competente autorità nazionale al fine di valutare l'operatività del divieto (*FREQUENTLY ASKED QUESTIONS – AS OF 3 MAY 2022 [...] Is the reporting obligation also applicable to other institutions, e.g., payment institutions, financial institutions and/or electronic money institutes? Article 5g imposes reporting obligations on credit institutions as defined in Article 1(h) and which hold deposits as defined in Article 1(k). In case of doubt, the institution should seek information from its national competent authority for an assessment on a case-by-case basis. In this respect, it must be recalled that it is prohibited to participate in activities that would circumvent the restrictions in Council Regulation 833/2014*).

Quanto, poi, alla nozione di deposito rilevante ai fini dell'applicazione di tale misura, essa è chiarita nell'art. 1, lett. k) Reg. 833/2014, in base alla quale per "deposito" si intende «un saldo creditore, risultante da fondi depositati in un conto o da situazioni transitorie derivanti da operazioni bancarie normali, che l'ente creditizio deve restituire secondo le condizioni legali e contrattuali applicabili, compresi un deposito a termine fisso e un deposito di risparmio, ma escluso un saldo creditore quando:

- i) la sua esistenza può essere dimostrata solo tramite uno strumento finanziario ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 1, punto 15, della direttiva 2014/65/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, a meno che si tratti di un prodotto di risparmio rappresentato da un certificato di deposito facente riferimento a un nominativo e che esiste in uno Stato membro il 2 luglio 2014;
- ii) il suo capitale non è rimborsabile alla pari;
- iii) il suo capitale è rimborsabile alla pari solo in base a una determinata garanzia o a un determinato accordo fornito dall'ente creditizio o da un terzo».

Alla luce di tale quadro normativo, il divieto in oggetto non dovrebbe, quindi, concernere l'esecuzione di depositi presso il conto corrente dedicato di un notaio.

Potrebbe, invece, porsi un problema di rispetto del predetto divieto al momento dello svincolo delle somme, in quanto queste non potranno essere depositate presso un ente creditizio di uno Stato membro per un importo superiore a 100.000 euro.

Deve, peraltro, tenersi presente che tale sanzione ha un ambito di applicazione limitato sia sul piano oggettivo, sia sul piano soggettivo.

Innanzitutto, il limite di 100.000 euro concerne il singolo ente creditizio; pertanto, è possibile effettuare una pluralità di depositi presso più enti creditizi dell'Unione Europea, purché per ciascun deposito venga rispettato il limite di 100.000 euro (In tal senso si esprimono le FAQ della Commissione Europea del 3 maggio 2022: «*With regard to legal persons, is there a prohibition on deposits per legal entity or should the group structure be considered? The prohibition in Art. 5b applies per legal entity*»).

Il divieto non riguarda, invece, il deposito presso enti creditizi di Stati terzi e, pertanto, non esiste un divieto di depositare somme di denaro presso un ente creditizio di uno Stato extra-europeo,

compresa la Russia (ancora, FAQ della Commissione Europea del 3 maggio 2022: «*EU sanctions do not apply extra-territorially. Third-country subsidiaries of EU parent companies are incorporated under third-country law, not under the law of a Member State. They are therefore not expected to comply with Article 5g of Council Regulation 833/2014*»). Tale principio è stato poi ribadito nelle risposte della Commissione Europea alle domande poste dal Consiglio dei Notariati dell'Unione Europea, *Sanzioni contro la Russia. Le risposte della Commissione Europea al CNUE*, cit., ove si afferma che «La restrizione di cui all'articolo 5 *ter*, paragrafo 1, del Regolamento (UE) n. 833/2014 del Consiglio riguarda i depositi di cittadini russi o di persone fisiche residenti in Russia o di persone giuridiche, entità e organismi stabiliti in Russia. Ne consegue che agli operatori dell'UE non è vietato effettuare pagamenti sui conti detenuti da queste persone nell'UE o in paesi terzi. Se l'acquirente soddisfa uno dei criteri di cui all'articolo 5 *ter*, paragrafo 1, e nel caso in cui venga raggiunta la soglia limite dell'importo, gli enti creditizi dell'UE non potranno ricevere il prezzo di acquisto. Ai sensi dell'articolo 5 *ter*, paragrafo 4, la restrizione non si applica ai depositi necessari per gli scambi transfrontalieri non vietati di beni e servizi tra l'Unione e la Russia (sebbene sia dubbio che gli acquisti immobiliari possano rientrare negli "scambi transfrontalieri")». È, invece, vietato il trasferimento di banconote denominate nella valuta ufficiale di uno Stato membro in Russia o a qualsiasi persona fisica o giuridica, entità od organismo in Russia, ivi compresi il governo russo e la banca centrale russa, o per un uso in Russia (così gli artt. 1-*septies* della decisione 2014/512/PESC e 5-*ter* Reg. 833/2014).

Deve, infine, segnalarsi come la restrizione sui depositi non si applichi ai cittadini russi che possiedano anche la cittadinanza di uno Stato membro, di un paese membro dello Spazio economico europeo o della Svizzera, né alle persone fisiche titolari di un permesso di soggiorno temporaneo o permanente in uno Stato membro, in un paese membro dello Spazio economico europeo o in Svizzera (così si è espressa la Commissione Europea alle domande poste dal Consiglio dei Notariati dell'Unione Europea: v. *Sanzioni contro la Russia. Le risposte della Commissione Europea al CNUE*, cit.).

Viceversa, la sanzione si applica alle persone fisiche in possesso della cittadinanza di Stati terzi che, però, risiedano in Russia (così testualmente l'art. 1-*ter*, comma 1, decisione 2014/512/PESC e 5-*ter*, comma 1, Reg. (UE) n. 833/2014)».

Rispetto a quanto sopra, si precisa che il Reg. 2023/1214, adottato il 23 giugno 2023 a seguito della Decisione PESC 2023/1217, ha esteso il divieto di vendita di valori mobiliari che siano denominati in qualsiasi valuta a partire dal 6 agosto 2023; in tal senso il par. 1 art. 5 *septies* Reg. 2014/833 (sul tema, v. la Segnalazione Novità *RUSSIA. Guerra di aggressione nei confronti dell'Ucraina: l'UE adotta l'undicesimo pacchetto di sanzioni*, estt. CECCARINI, in *CNN Notizie* del 3 luglio 2023).

Ciò posto, per coloro che non sono iscritti nelle liste dei soggetti sanzionati, deve rilevarsi come nessuna delle misure sanzionatorie adottate dall'unione europea ponga un generale divieto di vendita di immobili da parte di cittadini russi. Inoltre, come evidenziato nello Studio citato, il divieto di eseguire depositi per somme superiori a 100.0000 euro è sancito nei confronti degli enti creditizi della stessa Unione Europea.

Daniela Boggiali e Greta Ceccarini

5) Donazione di denaro da parte di cittadino russo

Quesito n. 50-2023/A

30 marzo 2023

RUSSIA – SANZIONI - RECIPROCIÀ – donazione di denaro da parte di cittadina russa in favore del figlio con doppia cittadinanza italiana e russa

Stante le attuali sanzioni nei confronti della Russia, si chiede se sia possibile ricevere un contratto di donazione della somma di euro 1 milione da madre, cittadina russa e residente in Russia (soggetto non rinvenuto negli elenchi stilati dall'UE per il congelamento del patrimonio), a favore di figlio avente sia cittadinanza russa che cittadinanza italiana, residente in Italia.

La somma, attualmente depositata su ente creditizio russo, dovrebbe essere depositata, con bonifico, su ente creditizio italiano.

In via preliminare appare doveroso precisare che i quesiti devono avere ad oggetto una o più specifiche questioni giuridiche di interesse generale per la categoria e non possono, comunque, involgere l'intera fattispecie negoziale, non potendo l'Ufficio Studi sostituirsi al professionista incaricato dalle parti nella valutazione complessiva concernente la ricevibilità di un atto.

Si forniscono, comunque, le indicazioni riguardanti le questioni giuridiche – di natura generale ed astratta - rinvenibili nella fattispecie in esame, confidando che esse potranno essere di aiuto anche nella risoluzione della singola questione concreta.

Quanto alla possibilità, per un cittadino russo, di procedere alla donazione di denaro, deve rilevarsi come non si ravvisano divieti in tal senso: nei numerosi contributi dell'Ufficio Studi pubblicati su CNN Notizie (Studio Internazionale n. 199-2022/A. *Effetti delle sanzioni UE sull'attività negoziale di soggetti di nazionalità russa e di persone fisiche residenti in Russia*, est. BOGGIALI, in CNN Notizie del 20 ottobre 2022; Segnalazione Novità *Sanzioni nei confronti della Russia: nuovi soggetti colpiti dal congelamento dei fondi e limiti all'uso delle banconote in euro*, estt. BOGGIALI – CECCARINI, in CNN Notizie del 3 marzo 2022) si è più volte precisato che soltanto il soggetto di nazionalità russa – ancorché in possesso anche della cittadinanza di uno Stato membro – che sia iscritto nelle liste di coloro che risultano colpiti dalle sanzioni emanate dall'Unione Europea, opera la sanzione del congelamento dei fondi, che di fatto impedisce il compimento di qualsiasi attività negoziale.

Né dovrebbe porsi un problema di verifica della condizione di reciprocità perché, come rilevato (Studio Internazionale n. 199-2022/A. *Effetti delle sanzioni UE sull'attività negoziale di soggetti di nazionalità russa e di persone fisiche residenti in Russia*, est. BOGGIALI, cit.) si ritiene che l'eventuale assenza della reciprocità non intaccherebbe la capacità di disporre di beni legittimamente acquistati (perché, ad esempio, era in vigore un accordo di protezione e promozione degli investimenti, o perché lo straniero era titolare di permesso di soggiorno), in quanto laddove lo straniero abbia legittimamente acquistato un bene, lo stesso potrà altrettanto legittimamente disporre (nonostante, ad esempio, siano successivamente scaduti il trattato in vigore al momento dell'acquisto o il permesso di soggiorno).

Quanto alla possibilità, per un cittadino italo - russo, di accettare una donazione di denaro, deve pur sempre procedersi alla verifica che non si tratti di persona colpita dalla sanzione del congelamento di fondi, che vieta di fatto ai soggetti che ne sono colpiti il compimento di qualunque attività negoziale.

Trattasi, infatti, di sanzione che colpisce il soggetto di nazionalità russa, ancorché possieda anche la cittadinanza di uno Stato membro (Studio Internazionale n. 199-2022/A. *Effetti delle sanzioni UE sull'attività negoziale di soggetti di nazionalità russa e di persone fisiche residenti in Russia*, est. BOGGIALI, cit.).

Si suggerisce, allora, di verificare la lista aggiornata in tempo reale scaricandola dalla piattaforma FSF (*Financial Sanctions Database*) al seguente indirizzo: <https://webgate.ec.europa.eu/fsd/fsf> (Segnalazione Novità *Sanzioni nei confronti della Russia: nuovi soggetti colpiti dal congelamento dei fondi e limiti all'uso delle banconote in euro*, estt. BOGGIALI – CECCARINI, in *CNN Notizie* del 3 marzo 2022).

Non occorre, invece, verificare la condizione di reciprocità, perché in caso di cittadinanza plurima è sufficiente che la condizione di reciprocità risulti verificata rispetto a una delle cittadinanze possedute affinché lo straniero possa compiere un determinato negozio giuridico in Italia.

Anche il divieto di eseguire depositi, presso una banca dell'Unione, per somme superiori a 100.0000 euro, ha formato oggetto di specifico approfondimento (Studio Internazionale n. 199-2022/A. *Effetti delle sanzioni UE sull'attività negoziale di soggetti di nazionalità russa e di persone fisiche residenti in Russia*, est. BOGGIALI, cit.) e si è rilevato che tale divieto non si applichi ai cittadini russi che possiedano anche la cittadinanza di uno Stato membro, di un paese membro dello Spazio economico europeo o della Svizzera, né alle persone fisiche titolari di un permesso di soggiorno temporaneo o permanente in uno Stato membro, in un paese membro dello Spazio economico europeo o in Svizzera (così si è espressa la Commissione Europea alle domande poste dal Consiglio dei Notariati dell'Unione Europea: v. *Sanzioni contro la Russia. Le risposte della Commissione Europea al CNUE*, in *CNN Notizie* del 20 maggio 2022).

Daniela Boggiali

CANADA

1) *Acquisto da parte di società italiana interamente controllata da soggetti di nazionalità canadese; equiparabilità dei Comuni italiani agli agglomerati censuari (CA) e alle aree metropolitane censuarie (CMA) canadesi*

Quesito n. 212-2023/A

26 settembre 2023

CANADA – RECIPROCIÀ – eccezione al divieto di acquisto per gli immobili posti al di fuori degli agglomerati censuari e delle aree metropolitane censuarie; acquisto da parte di società italiana partecipata da soggetti di nazionalità canadese

Si chiede se sia possibile l'acquisto, da parte di società italiana controllata al 100% da soggetti di nazionalità canadese, di abitazione con pertinenti 13 ettari di terreno agricolo sita in Comune italiano con popolazione inferiore a quella degli agglomerati censuari (CA) e delle aree metropolitane censuarie (CMA) canadesi.

Si chiede, inoltre, se il divieto di acquisto in zone CA e CMA si applichi anche a società italiane controllate da canadesi, già da anni operanti in Italia.

In via preliminare appare doveroso ribadire che l'accertamento della condizione di reciprocità è di esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394: «Ai fini dell'accertamento della condizione di reciprocità, nei casi previsti dal testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, di seguito denominato "testo unico", il Ministero degli Affari Esteri, a richiesta, comunica ai notai e ai responsabili dei procedimenti amministrativi che ammettono gli stranieri al godimento dei diritti in materia civile, i dati relativi alle verifiche del godimento dei diritti in questione da parte dei cittadini italiani nei Paesi di origine dei suddetti stranieri»), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

In merito all'acquisto di immobili, la scheda Paese relativa al Canada pubblicata sul sito del Ministero degli Affari Esteri al sito web www.esteri.it, prevede quanto segue:

«ACQUISTO DI IMMOBILI

Il divieto di acquisto di proprietà residenziali in Canada da parte di cittadini stranieri

“Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act”

<https://laws-lois.justice.gc.ca/PDF/P-25.2.pdf>

“Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Regulations”

<https://laws-lois.justice.gc.ca/PDF/SOR-2022-250.pdf>

Il 1 gennaio 2023 è entrato in vigore in Canada il c.d. “Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act”, il quale ha introdotto il divieto di acquisto diretto o indiretto di proprietà residenziali per i “non canadesi” (art. 4.1). L'atto legislativo ha una vigenza stabilita in due anni ed è integrato da un Regolamento attuativo che ne definisce gli aspetti di dettaglio.

APPLICAZIONE OGGETTIVA

Il testo di legge si applica alle proprietà residenziali (“residential property”), come definite all’art. 2 dell’atto. In particolare, si tratta di:

- abitazioni indipendenti o simili, fino ad un massimo di tre unità abitative;
- abitazioni semi-indipendenti, unità condominiali o simili;
- altri immobili assimilati alle proprietà residenziali ai fini della presente normativa;

Il Regolamento precisa, poi, all’art. 3 che non rientrano nella definizione di proprietà residenziali (residential property) le proprietàlocate al di fuori degli agglomerati censuari (Census Agglomeration - CA) e delle aree metropolitane censuarie (census metropolitan area - CMA), le quali sono definite, invece, proprietà reali (real property) o immobili (immovable).

Le CA-CMA sono entità urbane composte da più municipalità adiacenti e tra loro integrate (minimo 10 mila abitanti per le CA e minimo 100 mila per le CMA) e rappresentano le aree più urbanizzate del Paese, dove, secondo “Statistics Canada”, risiede l’84% degli abitanti.

Il regolamento, inoltre, considera come proprietà reali o immobili (e quindi li esclude dall’applicazione della normativa qui menzionata) anche i terreni ubicati all’interno delle CA-CMA, a condizione che:

- non contengano unità abitative;
- siano destinati ad uso residenziale o misto.

Vi sono, infine, ulteriori casi di esclusione dall’ambito di applicazione dell’atto per cui si rimanda ad attenta lettura della normativa citata.

APPLICAZIONE SOGGETTIVA

Ai fini del “Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act”, sono considerati non-canadesi:

- gli individui che non posseggono la cittadinanza canadese, che non siano residenti permanenti o registrati ai sensi dell’Indian Act, a meno che non procedano all’acquisto in contitolarità con il coniuge o con il partner legale che abbia requisiti di legge (vedasi section 4 (2) dell’Atto suindicato);
- le persone giuridiche (corporation) non incorporate in base alle leggi del Canada o di una Provincia;
- le persone giuridiche, anche se incorporate secondo le leggi del Canada o di una Provincia, nel caso in cui siano controllate da uno dei soggetti ai quali è vietato l’acquisto.

Il Regolamento estende il concetto di corporation e include nella definizione di “non-canadesi” gli enti (entity) non regolati dal diritto canadese o comunque, anche se costituiti in Canada, controllati da uno dei soggetti di cui al paragrafo precedente.

In particolare, per le eccezioni riguardanti le persone giuridiche si rimanda ad attenta lettura delle “definitions” contenute nell’art. 2 dell’Atto.

Sono previste, inoltre, alcune eccezioni al divieto per i residenti temporanei a determinate condizioni e restano esplicitamente esclusi dall'applicazione gli acquisti da parte di Stati stranieri per scopi diplomatici o consolari.

Secondo la normativa, nel caso un acquisto di immobili residenziali sia “*contra legem*” il tribunale provinciale competente ne può ordinare la vendita. Sono inoltre previste sanzioni a carico non solo degli acquirenti ma anche di chiunque partecipi o faciliti una transazione immobiliare vietata e sia consapevolmente parte di una violazione della legge.

Il divieto non si applica ai soggetti non-canadesi diventati responsabili o che abbiano assunto obbligazioni in base ad un contratto di acquisto effettuato prima dell'entrata in vigore della legge (art. 4.5).

Infine, va precisato che, secondo l'art. 4 del Regolamento, per “acquisto” si intende un contratto a effetti reali (“*real right*”) od obbligatori (“*legal or equitable interest*”).

Per ulteriori dettagli, anche in ordine alle eccezioni all'applicazione dell'atto e del regolamento summenzionati, si rimanda alla lettura dei testi normativi.

Esistono inoltre alcune limitazioni per l'acquisto di terreni agricoli da parte di cittadini stranieri non residenti in alcune Province del Canada, nel senso che sono posti dei limiti alle dimensioni di terreni agricoli acquistabili da parte stranieri. In particolare:

- in Quebec, la normativa prevede il rilascio di un'autorizzazione da richiedere ad una commissione speciale (“*Commission de protection du territoire agricole du Quebec*”): la predetta Commissione avvia una procedura di valutazione sulla base dei parametri fissati dalla legge ed emana una decisione di accettazione o diniego;
- l'Alberta limita l'acquisto a 20 acri;
- il Saskatchewan limita l'acquisto a 10 acri;
- il Manitoba limita l'acquisto a 40 acri.
- nel Territorio autonomo di Nunavut è teoricamente possibile acquistare terre, ma per via della sua peculiarità etnico-culturale, quasi la totalità delle stesse è di proprietà collettiva, gestita dalle Municipalità, e non può essere venduta, nemmeno ai cittadini canadesi che risiedono lì, ma solo affittata. È la norma quindi che una persona sia proprietaria di un immobile, ma non del terreno su cui sorge.
- nell'Isola del Principe Edoardo i non residenti (comprese persone che vivono in altre Province del Canada) non possono acquistare proprietà che abbiano un'estensione di più di cinque acri di terra o un affaccio al mare superiore ai 50 metri, a meno di non ottenere uno speciale permesso dalle autorità locali.»

L'interpretazione delle disposizioni contenute nella scheda Paese è pur sempre di competenza del Ministero e ciò in quanto la verifica della effettiva applicazione di divieti e relative esenzioni contenuti nelle norme dei vari Paesi non può basarsi esclusivamente sui dati normativi esistenti in quanto si accoglie il criterio della c.d. reciprocità “di fatto”, il quale implica la necessità di un

riscontro circa la effettiva possibilità, per i nostri concittadini, di compiere agevolmente atti giuridici all'estero.

Ciò posto, in relazione alla possibilità di comparare - al fine di applicare l'esenzione del divieto - le CA e le CMA canadesi, consistenti in entità urbane composte da più municipalità adiacenti e tra loro integrate aventi un minimo, rispettivamente, di 10.000 e 100.000 abitanti, con i territori comunali italiani, si ribadisce l'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri.

Ciò nonostante, a parere di chi scrive, non si ravvisano elementi oggettivi tali da consentire la possibilità di effettuare una comparazione tra, da un lato, la densità abitativa dei territori canadesi e relativi agglomerati urbani, siano essi CA o CMA, e, dall'altro lato, quella dei Comuni italiani.

Quanto, poi, alla possibilità, per una società italiana, interamente partecipata da soggetti di nazionalità canadese, di acquistare un immobile in Italia, deve rilevarsi come l'art. 16, disp. prel. abbia, quale ambito soggettivo di applicazione, "lo straniero", per tale intendendosi sia la persona fisica che l'ente di nazionalità estera. Sotto tale profilo, è alla nazionalità dell'ente (e non alla sua compagine sociale) che occorre far riferimento per determinare se sia necessario o meno effettuare una verifica il cui esito negativo darebbe come conseguenza l'incapacità giuridica di esser titolari di diritti o di porre in essere una determinata attività nel nostro Paese.

Certo è che l'inapplicabilità dell'art. 16 disp. prel. al caso dell'acquisto da parte di società interamente partecipata da persone fisiche cittadine di Paesi con cui la condizione di reciprocità non è verificata può suscitare l'impressione che si tratti di un artificio per aggirare i divieti.

Peraltro, tale eventualità è contemplata dalla legge federale svizzera sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) del 16 dicembre 1983, che all'art. 4 stabilisce espressamente che «È considerato acquisto di un fondo: [...] la partecipazione a una società senza personalità giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi; [...] l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una quota di una persona giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi, nella misura in cui le quote di questa persona giuridica non sono quotate in una borsa in Svizzera».

Non è, tuttavia, rinvenibile un'analogia disposizione nel *Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act*. Vero è che, ai sensi dell'art. 2 di tale provvedimento, si considera straniero, ai fini dell'applicazione del divieto, un ente che, benché costituito secondo la legge canadese, risulti controllato da soggetti non canadesi; e, tuttavia, l'estensione del divieto opera ove si tratti di società le cui partecipazioni non siano quotate in Canada in un mercato soggetto alla tassazione canadese (*Definitions. 2 The following definitions apply in this Act. [...] non-Canadian means (a) an individual who is neither a Canadian citizen nor a person registered as an Indian under the Indian Act nor a permanent resident; (b) a corporation that is incorporated otherwise than under the laws of Canada or a province; (c) a corporation incorporated under the laws of Canada or a province whose shares are not listed on a stock exchange in Canada for which a designation under section 262 of the Income Tax Act is in effect and that is controlled by a person referred to in paragraph (a) or (b); and (d) a prescribed person or entity*).

Si consideri, infine, che l'irrelevanza della composizione della compagine sociale al fine di determinare la capacità giuridica di una società non è più tale allorché, successivamente, la società si sciogla e si intenda procedere all'assegnazione dei beni ai soci, perché in tale ipotesi l'incapacità del cittadino canadese di divenire titolare di detti beni impedirebbe la suddetta assegnazione.

2) *Acquisto in esecuzione di contratto preliminare per persona da nominare*

Quesito n. 164-2023/A

20 luglio 2023

CANADA – RECIPROCIÀ – acquisto immobiliare in forza di contratto preliminare per persona da nominare

Nel settembre 2022 è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita in cui la parte promittente acquirente è un soggetto in possesso di doppia cittadinanza italiana e canadese.

Tale atto, debitamente trascritto e registrato, prevede che l'acquisto futuro dell'immobile avvenga per sé o per persona da nominare.

Il Governo canadese ha successivamente emanato il "*Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act*" in vigore dal 1° gennaio 2023 per la durata di due anni, con il quale sono disposte delle restrizioni alla possibilità di acquisto di proprietà immobiliari da parte di cittadini ed entità straniere e in conseguenza del quale si ritiene essere venuta meno la condizione di reciprocità tra l'Italia e il Canada.

L'indicazione dei soggetti acquirenti, di sola cittadinanza canadese, è avvenuta nel mese di luglio 2023, momento nel quale è vigente la nuova normativa di limitazione degli acquisti immobiliari su territorio canadese e dal quale ne è conseguito il difetto della reciprocità.

Si chiede se, posto che il contratto preliminare che riservava la nomina dell'acquirente effettivo ad un momento successivo sia stato stipulato prima dell'entrata in vigore del *Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act*, si sia in presenza dell'esenzione dal divieto di acquisto di immobili da parte di stranieri e, quindi, se possa ritenersi sussistente la condizione di reciprocità, nonostante la dichiarazione di nomina (con conseguente assunzione dell'obbligo a contrarre in capo al soggetto nominato) sia intervenuta dopo l'entrata in vigore della citata normativa.

Si chiede inoltre se possa ritenersi sussistente la facoltà, in capo ad un cittadino canadese attualmente in vacanza in Italia, di rilasciare una procura generale comprendente anche la facoltà di acquistare beni.

Preliminarmente, è opportuno ricordare il dato normativo canadese il quale prevede alla *subsect. 5 della sect. 4 del Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act*, una esenzione in base alla quale il divieto di acquisto di immobili residenziali da parte di soggetti non canadesi non opera in caso di acquisto per effetto di contratto preliminare o altro accordo stipulato anteriormente all'entrata in vigore della legge in questione e, quindi, entro il 31 dicembre 2022 *((5) Subsection (1) does not apply if the non-Canadian becomes liable or assumes liability*

under an agreement of purchase and sale of the residential property before the day on which this Act comes into force).

La norma sembra quindi alludere all'esistenza di un "obbligo" a contrarre sorto anteriormente al 1° gennaio 2023 in conseguenza, appunto, di preliminare o altro strumento idoneo a costituire fonte dell'obbligazione a concludere un contratto; viceversa, in assenza di un obbligo giuridico a contrarre sorto in data antecedente al 1° gennaio 2023, non risulta verificata la reciprocità al fine dell'acquisto di immobili ad uso residenziale (per un'analisi del *Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act* si rinvia a BOGGIALI, *Reciprocità: il Canada vieta l'acquisto di immobili ad uso residenziale da parte di persone fisiche ed enti stranieri*, in CNN Notizie del 10 gennaio 2023).

A parere di chi scrive, ai fini dell'applicazione della predetta esenzione assume rilievo la data dell'originaria assunzione dell'obbligo a contrarre, risultando, poi, irrilevante la circostanza che l'individuazione del soggetto tenuto all'adempimento di tale obbligo avvenga in un momento successivo.

In caso, infatti, di stipula di un preliminare di vendita per persona da nominare (che consente allo stipulante promittente acquirente di nominare la persona che dovrà acquistare i diritti ed assumere gli obblighi derivanti dal preliminare), ancorché il definitivo venga poi concluso dal soggetto nominato, la conclusione del definito avviene pur sempre in adempimento dell'obbligo a contrarre assunto con il preliminare.

Su tale conclusione non incide, poi, la disciplina del contratto per persona da nominare di cui agli artt. 1401 ss. c.c., che nell'individuare gli effetti della nomina dispone, all'art. 1404 c.c., che «la persona nominata acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dal contratto con effetto dal momento in cui questo fu stipulato».

In merito a tale disposizione, la dottrina prevalente ritiene che la norma in esame stabilisca il principio dell'efficacia retroattiva della nomina in conseguenza del quale, peraltro, l'acquisto di un diritto di proprietà o qualsiasi altro diritto reale o personale di godimento retroagisce al momento della stipulazione del contratto dal quale il diritto deriva (v. *Codice civile ipertestuale*, Tomo I, Torino, 2015, a cura di G. BONILINI, M. CONFORTINI, C. GRANELLI, art. 1404, 2055)

Di conseguenza, il contratto per persona da nominare produce l'effetto di sostituire il soggetto che viene nominato all'originario stipulante *ex tunc*, in modo diretto e immediato nei confronti del terzo, a condizione però che la sua dichiarazione di nomina da parte del contraente avvenga nei modi e nei tempi stabiliti dalla legge, nonché a condizione che sia trascritta ove tale formalità sia richiesta per il contratto cui si riferisce (v. Cass. 24 gennaio 2017 n. 1797; Cass. 29 settembre 2006 n. 21254).

La retroattività degli effetti della nomina è da ritenersi assoluta e non sono quindi fatti salvi i diritti eventualmente acquistati dai terzi in pendenza del termine di nomina (VISINTINI, *Del contratto per persona da nominare*, in *Comm. Scialoja, Branca, sub art. 1404*, Bologna-Roma, 1993, 360). Per tale ragione si ritiene in giurisprudenza che l'efficacia retroattiva della dichiarazione di nomina costituisca una peculiarità dell'istituto del contratto per persona da nominare, distinto da altre figure quali la cessione del contratto o il mandato senza rappresentanza (Cass. 8 aprile 1981, n. 1998, in *Foro it.*, 1981, I, 2215).

Alla luce di tali considerazioni, ne consegue che, in caso di preliminare per persona da nominare, per effetto della nomina, l'obbligo a contrarre derivante dal contratto preliminare retroagisce al momento della stipula dello stesso.

Nonostante, quindi, la facoltà di nomina sia stata esercitata in data successiva all'entrata in vigore del *Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act* (1° gennaio 2023), l'obbligo a contrarre sussiste, per il soggetto nominato, a far data dal momento in cui il preliminare è stato concluso.

Opera, in tal caso, l'esenzione prevista dalla *subsect. 5 della sect. 4 del Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act*.

Alle medesime conclusioni sembrerebbe, peraltro, potersi pervenire nella diversa ipotesi di stipula di preliminare di definitivo per persona da nominare, che si ha quando lo stipulante promittente acquirente si riserva la facoltà di nominare, in sede di contratto definitivo o in un momento successivo, la persona che dovrà acquistare i diritti ed assumere gli obblighi derivanti dal contratto definitivo.

Anche in tal caso, infatti, la circostanza che il definitivo venga stipulato dal terzo nominato o che venga stipulato dallo stipulante che si riserva di nominare, in un momento successivo, il soggetto che acquisterà i diritti e assumerà gli obblighi (con efficacia retroattiva ex art. 1404 c.c.) derivanti dal definitivo, non incide sul fatto che la conclusione del contratto definitivo avviene pur sempre in forza di un obbligo a contrarre assunto con l'originario contratto preliminare.

Pertanto, anche in tale evenienza, se il preliminare è stato stipulato anteriormente al 1° gennaio 2023 sembra operare l'esenzione prevista dalla *subsect. 5 della sect. 4 del Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act*.

Appare, infine, doveroso ribadire che l'accertamento della condizione di reciprocità è d'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

Quanto al rilascio di procura generale comprendente la facoltà di acquistare beni, non dovrebbero venire in rilievo eventuali limiti previsti dall'ordinamento canadese circa l'acquisto di beni immobili o di mobili registrati: non si tratta, infatti, di acquistare, bensì di conferire una procura generale e, quindi, occorrerebbe valutare se la legislazione del Canada ponga limiti alla facoltà, per gli stranieri, di rilasciare, nel proprio territorio, una procura a compiere atti.

Ferma restando l'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri, in caso di risposta affermativa da parte di quest'ultimo, deve segnalarsi che il rilascio di tale procura non consentirebbe in ogni caso al rappresentante il successivo compimento di atti in nome e per conto del rappresentato per i quali non dovesse ritenersi sussistente la reciprocità

Daniela Boggiali e Greta Ceccarini

3) *Acquisto mortis causa*

Quesito n. 265-2023/A

22 dicembre 2023

CANADA – RECIPROCITÀ – acquisto mortis causa

Si chiede se sia verificata la reciprocità per l'acquisto da parte di cittadino canadese a titolo di successione apertasi nel 2022, ma non ancora accettata.

In via preliminare si deve segnalare come risulti estremamente discusso il rapporto tra la regola della reciprocità di cui all'art. 16 delle preleggi e la capacità di succedere *mortis causa* dello straniero (v. Quesito Internazionale n. 39-2015/A. *Svizzera. Successioni: testamento pubblicato all'estero, reciprocità negli acquisti mortis causa, perdita della cittadinanza italiana e risultanze dello stato civile*, estt. BOGGIALI – RUOTOLO, in *CNN Notizie* del 15 febbraio 2016).

In base ad un primo orientamento, infatti, non potendosi distinguere tra acquisto *mortis causa* e acquisto per atto tra vivi della medesima situazione giuridica soggettiva, il titolo dell'acquisto non assumerebbe rilevanza ai fini dell'esclusione o meno della reciprocità: non sarebbe, cioè, possibile far valere il «principio dell'estraneità del titolo alla struttura della situazione giuridica soggettiva, poiché esso ne diventerebbe parte integrante ai fini della valutazione della posizione dello straniero» (CIANCI, *Soggetto straniero e attività negoziale*, Milano, 2007, 75).

Esiste, tuttavia, una diversa interpretazione secondo la quale impedire l'acquisto *mortis causa* dello straniero per mancanza della condizione di reciprocità sarebbe in contrasto sia con i diritti dei legittimari, sia con il principio di libertà testamentaria.

Quanto al primo profilo, in materia di diritti dei legittimari non potrebbe riconoscersi rilevanza alla condizione di reciprocità in quanto altrimenti vi sarebbe una violazione del principio di solidarietà familiare tutelato sia dall'articolo 29 della Costituzione, sia dall'articolo 8 della Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo.

Quanto al secondo profilo, nonostante le forme di esercizio dell'autonomia negoziale, tra le quali sono senza dubbio compresi gli atti di ultima volontà, non possano essere inquadrati tra i diritti fondamentali della persona, l'esclusione dalla successione di beneficiari di disposizioni testamentarie, in conseguenza della mancanza di reciprocità, determinerebbe un'inammissibile limitazione della libertà testamentaria nei limiti in cui questa viene riconosciuta dal nostro

ordinamento (MOROZZO DELLA ROCCA, *Manuale breve di diritto all'immigrazione*, Rimini, 2013, 330).

Pertanto, l'esigenza di tutela dei legittimari da un lato, e l'esigenza di tutela della libertà testamentaria dall'altro lato, sollevano dubbi sull'applicabilità della regola della reciprocità nell'ambito degli acquisti *mortis causa* (ad esempio, Trib. Chieti 4 febbraio 2005, in *Rivista quadrimestrale abruzzese di giurisprudenza e vita forense*, 2005, 76, con nota di PEZONE, proprio in materia successoria afferma che «la condizione di reciprocità va verificata in relazione allo specifico titolo di acquisto, ben potendo l'ordinamento giuridico prevedere una disciplina diversificata»).

Occorre, però, dare atto della circostanza che, allo stato attuale, in alcune delle Schede Paese elaborate dal Ministero degli Affari Esteri, la condizione di reciprocità risulta non verificata in relazione agli acquisti *mortis causa*, dimostrando, così, di aderire all'orientamento che ritiene necessaria la verifica della reciprocità per ogni tipo di acquisto, a prescindere dal titolo dello stesso.

Ad esempio, con riferimento alla Svizzera, la Scheda Paese del Ministero degli Affari Esteri riporta quanto segue: «è verificata la condizione di reciprocità ampia e libera per gli eredi legittimi negli acquisti *mortis causa* e per i parenti dell'alienante in linea ascendente e discendente (nonni, genitori e figli) e per il suo coniuge».

Pertanto, dalla Scheda Paese della Svizzera la condizione di reciprocità non risulta verificata rispetto agli acquisti derivanti da successioni testamentarie (sul tema, BOGGIALI, *La reciprocità nell'attività notarile*, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020).

Ciò posto, dalle ricerche effettuate sembrerebbe che il *Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act* non si applichi agli acquisti *mortis causa*: in tal senso si esprime il *Regulatory Impact Analysis Statement* reperibile sul sito della Gazzetta Ufficiale Canadese (<https://canadagazette.gc.ca/rp-pr/p2/2022/2022-12-21/html/sor-dors250-eng.html>).

E, tuttavia, detto documento contiene la precisazione che esso non costituisce parte dei regolamenti sul punto (*This statement is not part of the Regulations*).

Non sembra, peraltro, rilevare, ai fini che qui interessano, la circostanza che la successione si sia aperta prima dell'entrata in vigore delle restrizioni agli acquisti immobiliari nei confronti dei non canadesi. Queste, infatti, non si applicano agli acquisti effettuati in forza di contratto preliminare stipulato anteriormente all'entrata in vigore della legge o, più in generale, di obbligo sorto anteriormente alla predetta data («*Subsection (1) does not apply if the non-Canadian becomes liable or assumes liability under an agreement of purchase and sale of the residential property before the day on which this Act comes into force*»), posto che l'acquisto ereditario è atto volontario e non vincolato (sul tema si rinvia a BOGGIALI, *Reciprocità: il Canada vieta l'acquisto di immobili ad uso residenziale da parte di persone fisiche ed enti stranieri*, in *CNN Notizie* del 10 gennaio 2023).

Ciò posto, appare doveroso segnalare che l'accertamento della condizione di reciprocità è d'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate

direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

Competente a fornire risposte in tema di reciprocità è esclusivamente il Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394, Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell'articolo 1, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286: "Ai fini dell'accertamento della condizione di reciprocità, nei casi previsti dal testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, di seguito denominato: «testo unico», il Ministero degli affari esteri, a richiesta, comunica ai notai ed ai responsabili dei procedimenti amministrativi che ammettono gli stranieri al godimento dei diritti in materia civile i dati relativi alle verifiche del godimento dei diritti in questione da parte dei cittadini italiani nei Paesi d'origine dei suddetti stranieri").

La verifica, peraltro, non si basa esclusivamente sui dati normativi, ma si accoglie il criterio della c.d. reciprocità "di fatto" che implica anche un riscontro sull'effettiva possibilità dei nostri concittadini di compiere atti giuridici all'estero, che tenga cioè conto di ostacoli non solo normativi ma anche, ad esempio, burocratici. L'Ufficio Studi, peraltro, non ha contatti con il Ministero, le cui risposte sono inviate solo per conoscenza, né è in grado di conoscerne la tempistica.

Daniela Boggiali

NOTA BENE:

In seguito alla Risposta dell'Ufficio Studi e interpellato dal notaio interessato, l'Ufficio del Contenzioso diplomatico del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale ha confermato quanto sopra, fornendo, sul tema, le seguenti indicazioni: «in tema di acquisto *mortis causa* di immobili in Canada, la nostra Sede diplomatica di riferimento estera comunica che l'art. 4(2)(a) della "Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Regulations (SOR-2022-250)", annesso alla "Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act (P-25.2)" ai sensi dell'art. 8 (1)(b), esclude l'applicazione del divieto di acquisto – definendo il concetto di "purchase" – in una serie di casi, tra cui quello evidenziato, che pare applicabile nel caso di specie.

Purchase:

Sect. 4 (1) For the purposes of the Act, the acquisition, with or without conditions, of a legal or equitable interest or a real right in a residential property constitutes a purchase.

Exceptions:

(2) However, a purchase referred to in subsection (1) does not include:

- (a) the acquisition by an individual of an interest or a real right resulting from death, divorce, separation or a gift;
- (b) the rental of a dwelling unit to a tenant for the purpose of its occupation by the tenant;
- (c) the transfer under the terms of a trust that was created prior to the coming into force of the Act;
- (d) the transfer resulting from the exercise of a security interest or secured right by a secured creditor; or
- (e) the acquisition by a non-Canadian of residential property for the purposes of development.

Pertanto il divieto in Canada non sembra potersi applicare ai casi di acquisti *mortis causa* di immobili.

4) *Acquisto derivante dall'operare della comunione legale*

Quesito n. 267-2023/A

22 dicembre 2023

CANADA – RECIPROCIÀ - reciprocità per gli acquisti derivanti dal regime di comunione

Due coniugi, rispettivamente di nazionalità canadese e irlandese, residenti a Toronto, Canada, coniugati in regime di comunione legale dei beni, intendono acquistare un immobile in Italia.

Si chiede se tale circostanza consenta di procedere comunque all'acquisto in considerazione della qualità di cittadino comunitario di uno dei coniugi, nonostante l'assenza di reciprocità con il Canada (in virtù della nuova disciplina entrata in vigore il 1° gennaio 2023).

Il tema della necessità o meno di verificare la condizione di reciprocità rispetto all'operare della comunione legale è stato affrontato in uno Studio del Consiglio Nazionale del Notariato (BOGGIALI, *La reciprocità nell'attività notarile*, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020), di cui si trascrive quanto di interesse:

«4.2 Attività negoziale e regime patrimoniale della famiglia

Quanto all'attività negoziale compiuta nell'ambito dei regimi patrimoniali, in generale si ritiene non necessario verificare l'esistenza della reciprocità né ai fini della dichiarazione di cui all'art. 179 c.c., né ai fini della stipula di una convenzione matrimoniale di separazione dei beni o, ancora, dell'accordo di scelta della legge applicabile.

Relativamente alle dichiarazioni di cui all'art. 179 c.c., nulla vieterebbe l'intervento del coniuge senza reciprocità, trattandosi di dichiarazione di scienza, volta a confermare la personalità dell'acquisto. Pertanto, poiché lo scopo della dichiarazione da rendere ai sensi dell'art. 179 c.c. è quello di escludere l'acquisto in capo al dichiarante, per tali dichiarazioni non potrebbe mai porsi la questione della reciprocità.

Quanto alle convenzioni matrimoniali o agli accordi sulla scelta della legge applicabile, pare comunque difficile precludere la stipula di tali atti ai cittadini di Paesi con i quali la reciprocità non risulta verificata, non soltanto laddove l'effetto sia quello di escludere acquisti che sarebbero loro inibiti nel nostro Paese.

Ad avviso di chi scrive, la questione non involge in alcun modo l'art. 16 delle preleggi, posto che allo straniero non è inibito il matrimonio né, di conseguenza, la stipula delle relative convenzioni matrimoniali con un cittadino/a italiana, considerato che si tratta di negozi che hanno, quale presupposto logico e giuridico, un atto (il matrimonio) che non è precluso allo straniero.

Le conseguenze della verifica o meno della condizione di reciprocità potrebbero, semmai, riflettersi sul regime degli acquisti ove sia applicabile l'istituto della comunione legale (la cui portata è ovviamente diversa a seconda del regime patrimoniale applicabile).

Ma, in tal caso, almeno per ciò che riguarda l'ordinamento italiano, a fronte del dubbio se il coniuge straniero, al quale per ragioni di reciprocità sia precluso il godimento di un diritto - quale, ad esempio, quello di acquistare un bene immobile in Italia - possa tuttavia goderne indirettamente, in forza dei principi che regolano i regimi patrimoniali di comunione dei beni, si è correttamente affermato come l'istituto della comunione dei beni costituisca «una significativa espressione dei principi di tutela della famiglia e della uguaglianza morale e giuridica dei coniugi, principi sanciti dall'art. 29 della Costituzione» e che, pertanto, «sembra preferibile ritenere che le norme sulla comunione dei beni prevalgano sull'istituto della reciprocità» (così SALERNO CARDILLO, *Rapporti patrimoniali tra coniugi nel nuovo diritto internazionale privato e riflessi sull'attività notarile*, in *Riv. not.*, 1996, 179 ss.).

Sotto tale profilo, non sembra incidere su tale conclusione quanto recentemente affermato dalla giurisprudenza (Cass. 21 marzo 2013, n. 7210, in *Arch. Loc.*, 2013, 483, in *Dir. E giust.*, 2013, 445, con nota di VALERIO, *Diritti civili dello straniero: l'accertamento della reciprocità, da regola che era, diventa eccezione*), secondo cui sono esclusi dall'ambito applicativo dell'art. 16 i diritti che la Costituzione repubblicana e le Carte internazionali attribuiscono ad ogni individuo per la sua stessa qualità di persona umana. I diritti inviolabili e le libertà fondamentali hanno il predicato dell'indivisibilità, e spettano ai singoli non in quanto partecipi di una determinata comunità politica, ma in quanto essere umani (Corte cost., sentenza n. 105 del 2001): pertanto, proprio nella prospettiva dell'universalità della persona umana, chiunque, senza distinzione tra cittadino e straniero, e senza distinzione tra straniero regolarmente soggiornante nel territorio dello Stato e straniero privo di un titolo o di un permesso di soggiorno, ne è titolare.

Ecco, quindi, che da un lato l'art. 16 preleggi è applicabile solo in relazione ai diritti non fondamentali della persona, dal momento che i diritti fondamentali, come quelli alla vita, all'incolumità ed alla salute, siccome riconosciuti dalla Costituzione, non possono essere limitati da tale articolo, con la conseguenza che la relativa tutela deve essere assicurata, senza alcuna disparità di trattamento, a tutte le persone, indipendentemente dalla cittadinanza (italiana, comunitaria ed extracomunitaria). E si è ulteriormente precisato che la citata disposizione, nella parte in cui subordina alla condizione di reciprocità l'esercizio dei diritti civili da parte dello straniero, pur essendo tuttora vigente, deve essere interpretata in modo costituzionalmente orientato, alla stregua dell'art. 2 Cost., che assicura tutela integrale ai diritti inviolabili, sicché allo straniero, sia o meno residente in Italia, è sempre consentito (a prescindere da qualsiasi condizione di reciprocità) domandare al giudice italiano il risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale derivante dalla lesione, avvenuta in Italia, di diritti inviolabili della persona (quali il

diritto alla salute e ai rapporti parentali o familiari), sia nei confronti del responsabile del danno, sia nei confronti degli altri soggetti che per la legge italiana siano tenuti a risponderne, ivi compreso l'assicuratore della responsabilità civile derivante dalla circolazione di veicoli o il fondo di garanzia per le vittime della strada (Cass. Sez. 3, 11 gennaio 2011, n. 450).

Dall'altro lato, tuttavia, le forme di esercizio dell'autonomia negoziale dirette ad acquistare la proprietà di beni immobili non possono, di per sé, inquadrarsi tra i diritti fondamentali della persona; sicché, in quest'ambito, la condizione di reciprocità mantiene, accanto alla sua vigenza, la sua funzione di stimolo e di invito alle altre comunità statuali, diverse da quelle facenti dell'Unione Europea, a modificare la propria legislazione nel senso più liberale possibile, a favore dei cittadini italiani che si trovano all'estero.

Ma, appunto, laddove non si tratti di esercizio dell'autonomia negoziale, ma di un effetto legale riconducibile al modo di attuare l'eguaglianza morale e giuridica dei coniugi sancita dall'art. 29, Cost., sembra confermarsi la natura recessiva dell'art. 16, prel.

E la conclusione appare pacificamente estensibile anche ai procedimenti relativi allo scioglimento del matrimonio, ivi compreso il rilascio di procure *ad litem* per un procedimento di divorzio o separazione».

Pertanto, l'eventuale assenza della reciprocità non impedisce l'operare del regime della comunione legale dei beni, con conseguente acquisto in favore del coniuge non acquirente.

A tali considerazioni può, peraltro, aggiungersi, con specifico riferimento al divieto di acquisto di immobili ad uso residenziale da parte di soggetti stranieri sancito nel *Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act*, che detto divieto non opera in caso di acquisto effettuato congiuntamente con il coniuge o *partner* canadese (sul tema, BOGGIALI, *La reciprocità nell'attività notarile*, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020).

Il che porterebbe comunque a ritenere ammissibile l'acquisto compiuto in Italia da cittadino canadese coniugato con soggetto nei cui confronti è verificata la reciprocità (nel caso di specie, cittadino dell'Unione Europea).

Daniela Boggiali

SVIZZERA

1) Acquisto compiuto prima dell'entrata in vigore del LAFE

Quesito n. 229-2023/A

19 ottobre 2023

SVIZZERA – RECIPROCITÀ - vendita di immobili da parte di cittadini svizzeri i cui atti di compravendita sono precedenti alla emanazione del LAFE

Si prospetta il caso di acquisti immobiliari e relative pertinenze da parte di cittadini svizzeri in territorio italiano risalenti agli anni 1971, 1978 e 1982. Si chiede se rispetto a tali acquisti, avvenuti in data antecedente alla entrata in vigore della Legge Federale del 16 dicembre 1983 in materia di acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE), risulta verificata la condizione di reciprocità e possano quindi essere oggi validamente alienati.

Ove non sia possibile verificare la sussistenza della reciprocità, si chiede se gli acquisti precedenti al 16 dicembre 1983 siano comunque da considerarsi legittimi oppure, in caso di risposta negativa, se sia possibile e/o necessario procedere ad una autorizzazione tardiva. Si chiede inoltre, se si possa ritenere valido il principio della pubblicità sanante ex art. 2652 n. 6 c.c. nel caso in cui l'immobile sia stato nel frattempo alienato a terzi con atto regolarmente trascritto.

Ai fini della ricevibilità dell'atto di vendita, appare decisivo il riscontro sulla reciprocità relativamente agli acquisti compiuti negli anni tra il 1971 e il 1982, considerato che per l'opinione prevalente e alla quale prudenzialmente appare preferibile rifarsi, la condizione o la riserva di reciprocità, ossia la possibilità da parte del cittadino italiano di esercitare nel Paese di appartenenza del cittadino straniero lo stesso diritto, è elemento fondante e necessario affinché lo straniero acquisti la capacità giuridica relativamente a quel diritto, con l'ovvia conseguenza della radicale nullità del negozio giuridico intervenuto in difetto di detta condizione, nullità che non può essere sanata né mediante convalida, né mediante autorizzazione, essendo all'incapace giuridico negato di essere titolare del rapporto, nemmeno a mezzo di rappresentante (A.A.V.V., *La nuova legge sull'immigrazione, Quaderni di Diritto e Giustizia*, Milano, 2003; A.A.V.V., *Il nuovo diritto dell'immigrazione – Profili sostanziali e procedurali – Casi e quesiti*, Milano, 200; BISCOTTINI, *Il principio di reciprocità nell'ordinamento italiano*, in *Riv. dir. int.*, 1966, 40 e ss.; BIANCA, *Diritto Civile*, Milano, 1984; CALÒ, *Il principio di reciprocità*, Milano, 1994, 198; Id., *Nuova disciplina della condizione dello straniero*, Milano, 2000; GALOPPINI, *Acquisti immobiliari dello straniero e condizione di reciprocità*, *Dir. Fam.*, 1998, 186; NOVARIO, *Acquisto immobiliare in Italia del cittadino elvetico: problemi di "reciprocità"*, in *Riv. Not.*, 1999, 831; OCKL, *Brevi note in tema di iscrizione presso il registro imprese di soggetti stranieri*, in *Studi e materiali*, 2005, 599; RESCIGNO, *Capacità giuridica voce*, in *Nss. D.I.*, Torino, 1980, 218 e ss., Id., *Gli acquisti in Italia dello straniero*, in *Riv. dir. comm.*, 1983, p. 169; TORIELLO, *La condizione dello straniero - Profili di diritto comparato e comunitario (Biblioteca giuridica - Raccolta da G. ALPA e P. ZATTI)*, Padova, 1997, 263; BOGGIALI, *La reciprocità nell'attività notarile*, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020).

Se, dunque, lo straniero non può esser titolare del rapporto giuridico, è verosimile ritenere irrilevante che detto rapporto sia stato instaurato in forza di un atto negoziale: non pare, infatti, ammissibile nemmeno l'eventuale acquisto a titolo originario, trascorso il dovuto ventennio, mediante usucapione, proprio perché lo straniero non può esser titolare di detti beni.

Detto in altri termini, l'impossibilità per lo straniero per il quale non sia verificata la condizione di reciprocità di esser titolare del rapporto giuridico si sostanzia in una incapacità giuridica "speciale", che porta quindi a escludere che questi possa comunque divenire proprietario né in forza di atto negoziale, né a titolo originario mediante usucapione.

È stata, altresì, esclusa la fattispecie della pubblicità sanante che, con la finalità di tutelare la sicurezza del traffico giuridico nonché l'acquisto in buona fede del terzo, si limita a fare salvi alcuni atti derivati dal contratto nullo purché ricorrano determinate condizioni. Per il suo tramite il contratto nullo non acquista validità ed efficacia tra le parti, in quanto tra i possibili effetti della

pubblicità non rientra di certo quello di sanare gli eventuali vizi del titolo (così Risposta a Quesito n. 224-2019/C – 190-2019/A, estt. BARRACO – MUSTO dell’11 dicembre 2019, inedita).

Si segnala, poi, che non ha senso discorrere di “autorizzazione tardiva”.

Vero è che appare estremamente controverso l’accertamento della condizione di reciprocità con quei Paesi in cui la possibilità di compiere una determinata attività giuridica da parte dello straniero non è *tout court* preclusa, bensì subordinata ad autorizzazione.

Autorevole dottrina ha in passato sostenuto come la circostanza che l’acquisto non sia di per sé inibito ma solo soggetto ad autorizzazione non impedisca di considerare verificata la condizione di reciprocità (CASU, *Per una revisione della condizione di reciprocità alla luce dei trattati internazionali*, studio n. 211 del 16 febbraio 1988, reperibile in BDN; BISCOTTINI, *Diritto amministrativo internazionale*, II, Padova, 1966, 63 e ss.; TONDO, *Acquisto immobiliare dello straniero e reciprocità*, in *Foro It.*, 1984, V, 236 ss.), ma la posizione del Ministero non sembra esser dello stesso segno.

Un’apertura in tale senso era, tuttavia, pervenuta in tempi recenti dalla stesso MAE (Risposta da parte del Servizio Contenzioso Diplomatico in merito alla reciprocità con la Svizzera, pubblicata in *CNN Notizie* dell’8 febbraio 2013) che ha affermato che nella verifica della sussistenza della condizione di reciprocità il Ministero procede alla verifica della legislazione dello stato di provenienza della persona a prescindere dalle disposizioni di dettaglio o dei singoli requisiti richiesti dalle autorità straniere. Nella sostanza ai fini della verifica della sussistenza della condizione di reciprocità bisognerebbe, quindi, tener conto solo della capacità giuridica di compiere negozi e non anche di limitazioni poste da altre autorità che non impedirebbero il verificarsi della suddetta condizione.

Tale interpretazione avrebbe permesso di risolvere definitivamente la questione della sussistenza della reciprocità con i Paesi le cui legislazioni nazionali consentono agli stranieri di compiere atti, previo tuttavia rilascio di autorizzazioni governative, quali appunto la Svizzera e l’Australia.

Si tratta di interpretazione coerente con la natura giuridica della condizione di reciprocità, che attiene alla capacità giuridica dello straniero (nel senso che in mancanza di reciprocità allo straniero viene negato di essere titolare del rapporto, nemmeno a mezzo di rappresentante, con l’ovvia conseguenza della radicale nullità del negozio giuridico posto in essere), laddove invece la previsione, da parte della legge estera, della necessità di autorizzazioni per l’acquisto di beni rappresenta soltanto una limitazione della capacità d’agire dell’italiano all’estero, al quale quindi viene concessa la capacità di essere titolare di un determinato rapporto giuridico, ancorché in presenza di determinate condizioni.

Tuttavia, rispetto a questa presa di posizione, ve ne ha fatto seguito una successiva nella quale si è ritornati alla soluzione secondo cui non risulti verificata la condizione di reciprocità, laddove la legge straniera preveda la necessità di un’autorizzazione ministeriale o governativa, che abbia finalità di controllo sugli acquisti di beni immobili o di partecipazioni sociali da parte di stranieri.

In definitiva, la questione di fondo resta aperta: ma, almeno sino a quando non vi sarà un pronunciamento della Suprema Corte in materia, è sconsigliabile discostarsi dalle indicazioni del Ministero, l’unico, peraltro, competente a fornire risposte in tema di reciprocità.

Ciò posto, deve considerarsi che l'attuale legge svizzera sugli acquisti di immobili da parte di stranieri (LAFE) è del 1983 ed è entrata in vigore nel 1985, ma che anteriormente a tale data esisteva comunque una disciplina analoga.

Nell'ordinamento svizzero, la necessità dell'autorizzazione per gli acquisti da parte di stranieri – che è poi il motivo per cui nella verifica della reciprocità si distingue a seconda della tipologia di bene e di utilizzo – nasce a partire dal 1961, a seguito del progressivo incremento del fenomeno dell'acquisto di fondi in Svizzera da parte di persone all'estero.

La prima normativa al riguardo, che doveva avere durata quinquennale, entra in vigore il 1° aprile 1961 (la cosiddetta *Lex von Moos*: Decreto federale del 23 marzo 1961 concernente l'autorizzazione per l'acquisto di fondi, da parte di persone all'estero, RU 1961 203, FF 1960 II 1617, successivamente prorogato per due ulteriori quinquenni: RU 1965 1239, 1970 1199; FF 1964 II 2355, 1969 II 1074) e introduce un obbligo di autorizzazione la cui competenza al rilascio è attribuita ai Cantoni (art. 1); regime poi inasprito con decreto urgente del 26 giugno 1972 (la cosiddetta *Lex Celio* che vieta l'investimento di capitali stranieri in immobili svizzeri, RU 1972 1062) in vigore sino al 31 gennaio 1974.

Nel 1973 viene, poi, emanato il c.d. DAFE (la cosiddetta *Lex Furgler*, in vigore dal 1° febbraio 1974: RU 1974 83, FF 1972 II 1029 e prorogata per due volte: RU 1977 1689, 1982 1914; FF 1977 I 45, 1982 I 985) che definisce in modo più preciso le operazioni volte a eludere la legge, stabilisce condizioni più rigorose per l'acquisto di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in apparthotel (ossia abitazioni di vacanza che per un certo periodo devono essere messe a disposizione dell'albergatore per l'esercizio dell'attività alberghiera) e rafforza la vigilanza federale riconoscendo all'Amministrazione federale il diritto di ricorrere contro le decisioni autorizzative delle autorità cantonali di prima istanza.

Ad esso farà poi seguito l'attuale LAFE (c.d. *Lex Friedrich*) del 1983 e in vigore dal 1° gennaio 1985 che a differenza delle altre non ha durata limitata nel tempo.

Dunque, all'epoca del primo acquisto effettuato nel 1971 era in vigore il Decreto federale del 23 marzo 1961 concernente l'autorizzazione per l'acquisto di fondi, da parte di persone all'estero che, ai fini che qui interessano, subordina all'autorizzazione da parte delle autorità cantonali competenti l'acquisto di fondi in Svizzera da parte di "persone con domicilio o sede all'estero".

In particolare, l'art. 3 del citato provvedimento dispone quanto segue: «Sono considerate come persone con domicilio o sede all'estero: a. le persone fisiche con domicilio all'estero e le persone giuridiche con sede all'estero; b. le società di persone senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno sede all'estero; c. le persone giuridiche e le società di persone senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno sede in Svizzera e alle quali partecipano finanziariamente in misura preponderante persone con domicilio o sede all'estero».

Per quanto riguarda invece gli acquisti effettuati negli anni 1978 e 1982, essi ricadono sotto la vigenza della citata *Lex Furgler* (c.d. DAFE, emanato nel 1973 ed in vigore dal 1° febbraio 1974), la quale, benché intervenga sul decreto del 1961, non apporta modifiche alla disciplina riguardante i criteri di individuazione delle persone con domicilio o sede all'estero contenute nel citato art. 3. Di conseguenza, anche con riguardo a tali ultimi acquisti vale quanto disposto dalla previgente normativa del 1961.

Si ritiene opportuno ricordare, in ultimo, quanto già evidenziato nello Studio Internazionale n. 8-2020/A *La reciprocità nell'attività notarile*, est. Boggiali, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020, con riguardo all'accoglimento, da parte del nostro ordinamento, del criterio della c.d. reciprocità di fatto o sostanziale:

«che si ha quando, a prescindere dal dato formale (accordo internazionale o disposizioni legislative straniere), l'ordinamento straniero consenta in concreto ai cittadini di godere dei diritti di cui lo straniero intende beneficiare. Tale criterio impone un accertamento che non è limitato alla verifica della legislazione del Paese straniero, ma concerne anche la prassi (MARRELLA, *Lo straniero e la condizione di reciprocità*, cit., 112).

La reciprocità sostanziale «tiene conto semplicemente del risultato finale, al quale perviene un certo ordinamento straniero nel trattamento dei cittadini dello Stato *de quo*. Questo significa, da un lato, che tale reciprocità può dirsi sussistente anche in assenza di previsioni normative di un certo tipo nello Stato straniero in questione e, dall'altro, che tali previsioni normative, qualora esistenti, non sono di per sé sufficienti» (GIARDINA, *Dell'applicazione della legge in generale* (art. 16), in *Comm. Scialoja – Branca*, Bologna-Roma, 1978, 11).

Non occorre, dunque, secondo tale criterio, una corrispondenza o un parallelismo perfetto, ma è sufficiente che il Paese straniero riconosca, di fatto, al cittadino italiano un diritto analogo o simile a quello proprio del nostro ordinamento; né è indispensabile e risolutiva la presenza di una norma, nazionale o internazionale (trattato) giacché tale norma dovrà comunque essere valutata in un determinato contesto temporale, e quindi tenendo conto della prassi e del possibile mutamento di circostanze (NASCIMBENE, *La capacità dello straniero. Diritti fondamentali e condizione di reciprocità*, cit., 37. GIARDINA, *Dell'applicazione della legge in generale* (art. 16), cit., 1-38. In giurisprudenza, Cass. 7 febbraio 1975, n. 468, in *Giust. civ.*, 1975, I, 1003; e in *Foro it.*, 1975, I, 1115, secondo cui il riconoscimento (in senso internazionale) da parte della Repubblica italiana dello Stato estero di cui lo straniero è cittadino, come pure lo stato delle relazioni diplomatiche tra i due Stati, non incide in modo decisivo sull'operatività dell'art. 16 delle preleggi che resta ancorata ad una valutazione della effettività dell'ordinamento straniero ed alle modalità con cui il trattamento di cittadini italiani in quello Stato viene effettuato. V. anche Trib. Gorizia 2 giugno 1988, in *Assicurazioni*, 1989, II, 2, 93; App. Genova 28 aprile 1993, in *Riv. dir. int. priv. proc.*, 1993, 734; Trib. Genova 21 dicembre 1996, in *Riv. dir. int. priv. proc.*, 1997, 172; Cass. 19 giugno 1995, n. 6918, in *Giust. civ.*, 1995, I, 2650; Trib. Monza 8 maggio 1998, in *Dir. resp.*, 1998, 927; Trib. Roma 8 maggio 1986, in *Riv. circ. trasp.*, 1986, 811).

Tale interpretazione costringe l'operatore a confrontarsi non con un generico giudizio di compatibilità giuridica di facile attuazione e documentazione, ma con la valutazione di precise prese di posizione fornite dagli organi addetti, competenti a precisare, in merito, quale sia il trattamento riservato nella realtà al nostro concittadino (così MOLINARI, *Attività notarile, capacità e diritti dello straniero*, cit., 50)».

Senonché, deve segnalarsi come l'accertamento della condizione di reciprocità sia di esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del

Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

Relativamente agli acquisti avvenuti prima dell'entrata in vigore della legge federale del 1983, occorre allora tener conto dell'interpretazione che il Ministero dava della legge svizzera sugli acquisti effettuati da stranieri all'epoca dei rispettivi contratti. Al fine di agevolare tale riscontro, si riproduce in calce alla presente un elenco storico del materiale a disposizione dell'Ufficio Studi del CNN, estensore dott.ssa Alessandra Barraco, che tuttavia non va oltre il 1992 ([clicca per la Scheda Svizzera completa](#)).

Il testo del Decreto federale del 23 marzo 1961 è reperibile al seguente indirizzo:

<https://www.amtsdruckschriften.bar.admin.ch/viewOrigDoc/30006219.pdf?ID=30006219>.

Il testo della *Lex Furgler* (DAFE) del 21 marzo 1973 è reperibile al seguente indirizzo:

<https://www.amtsdruckschriften.bar.admin.ch/viewOrigDoc/30006920.pdf?ID=30006920>.

Daniela Boggiali e Greta Ceccarini

2) Costituzione di società e successivo acquisto di immobile; acquisto di pertinenze

Quesito n. 1-2024/A

2 gennaio 2024

SVIZZERA – RECIPROCIÀ – acquisto di quote di s.r.l. e acquisto di garage di pertinenza

Si chiede se sia verificata la reciprocità con la Svizzera nei seguenti casi:

1) una cittadina svizzera intende costituire una s.r.l. unipersonale con sede in Italia (con amministratore unico un cittadino italiano domiciliato in Italia, non socio) per acquistare un immobile destinato ad abitazione di superficie superiore a 200 mq. Si chiede se sia possibile costituire la s.r.l. e, in caso di risposta affermativa, se la società possa acquistare il suddetto immobile o se ciò costituisca elusione alla norma in tema di acquisti immobiliari;

2) un cittadino svizzero ha già acquistato una abitazione in Italia avente una superficie inferiore a 200 mq.; si chiede se possa ora acquistare un garage di pertinenza.

In via preliminare appare doveroso ribadire che l'accertamento della condizione di reciprocità è d'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo

contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

Si segnala, inoltre, che quanto affermato nello Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 8-2020/A (*La reciprocità nell'attività notarile*, est. Boggiali, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020) è che «il Ministero degli Affari Esteri ritiene verificata la condizione di reciprocità con la Svizzera, per ciò che concerne gli acquisti immobiliari, limitatamente agli atti che, in base alla Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE), gli stranieri possono compiere in Svizzera senza obbligo di autorizzazione».

Fatta tale premessa, in merito al quesito *sub* 1), le informazioni contenute nella scheda relativa alla Svizzera attualmente riportate nell'*Elenco Paesi e Territori* al sito www.esteri.it con riferimento all'acquisto di partecipazioni sono le seguenti:

«COSTITUZIONE DI/PARTECIPAZIONE A SOCIETA'

1) SOCIETA' DI CAPITALI:

a) S.P.A.

1) è verificata la condizione di reciprocità;

2) è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Consigliere del C.d.A., salvo il caso di società il cui scopo consista nella partecipazione ad altre imprese (Holding), mentre non è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Amministratore unico;

“b) S.R.L. “Si può considerare verificata la condizione di reciprocità tra l'Italia e la Svizzera nel caso di costituzione di una Società a garanzia limitata (Sagl/ S.r.l.) in Svizzera, compreso il caso di SAGL interamente partecipata da una Società anonima con sede in Italia, quando almeno uno degli amministratori, munito di poteri di rappresentanza, è domiciliato in Svizzera.

La legge federale di complemento del Codice civile svizzero (Libro quinto: Diritto delle obbligazioni) del 30 marzo 1911 (CO; SR 220) regola, nell'art. 712, l'organizzazione del Consiglio di Amministrazione e, quindi, tra l'altro, anche l'elezione del Presidente. Ogni società anonima svizzera deve poter essere rappresentata da una persona domiciliata in Svizzera. Questa persona deve inoltre avere accesso al libro delle azioni nonché all'elenco dei titolari di azioni al portatore e degli aventi economicamente diritto annunciati alla società. Il consiglio d'amministrazione deve far iscrivere nel registro di commercio un suo membro (che si tratti del presidente del Consiglio d'amministrazione o di un altro membro) domiciliato in Svizzera con diritto di firma individuale o un direttore domiciliato in Svizzera con diritto di firma individuale. Una procura (Art. 458 segg. CO) o un mandato commerciale (Art.462 CO) non è sufficiente. La nozione di direttore va interpretata conformemente all'art. 718 cpv. 2 CO. Si tratta di un "terzo", vale a dire di una persona che non fa parte del consiglio d'amministrazione alla quale è stato conferito il diritto di firma. Non è necessario che questa persona sia espressamente menzionata come direttore nel registro di commercio (Comunicazione UFRC 1/15 del 24 giugno 2015). In questo senso il Presidente del Consiglio non è soggetto direttamente a regole sul domicilio e il diritto di firma. Di conseguenza, è

possibile anche l'iscrizione nel registro di commercio Svizzero di un Presidente del Consiglio di amministrazione italiano non residente in Svizzera (si ritiene, pertanto, che in questa materia vi sia reciprocità tra il diritto commerciale italiano e quello svizzero).

2) SOCIETA' DI PERSONE

a) Società semplice: è verificata la condizione di reciprocità;

b) società in nome collettivo: è verificata la condizione di reciprocità a condizione che almeno uno dei soci risieda in Italia ed abbia, individualmente o congiuntamente agli altri soci residenti, la rappresentanza della società;

c) società in accomandita semplice: è verificata la condizione di reciprocità a condizione che almeno uno dei soci accomandatari risieda in Italia ed abbia, individualmente o congiuntamente agli altri soci accomandatari residenti, la rappresentanza della società

Per i cittadini svizzeri che vogliano costituire in Italia una società di persone (SNC) si veda il seguente link:

<https://www.kmu.admin.ch/kmu/it/home/consigli-pratici/costituire-una-pmi/costituzione-d-impresa/scegliere-una-forma-giuridica/societa-in-nome-collettivo.html>

Un nuovissimo istituto è l'associazione temporanea di imprese, ai sensi del diritto italiano, che può essere paragonata alla forma giuridica della società semplice, secondo gli articoli 530 e segg. CO del diritto svizzero; la società è un contratto, col quale due o più persone si riuniscono per conseguire con forze o mezzi comuni uno scopo comune (art. 530 cpv. 1 CO). Anche una società di diritto estero (compreso il diritto italiano) può essere socia della società semplice. Inoltre è società semplice quella che non rappresenta i requisiti speciali di un'altra società prevista dalla legge (art. 530 cpv. 2 CO). La società semplice non deve essere iscritta nel registro di commercio. I rapporti dei soci coi terzi, la rappresentanza ed i suoi effetti sono regolati dagli artt. 543 e 544 CO. Tali norme si applicherebbero anche alla rappresentanza di una società per azioni di diritto italiano, in quanto socia di una società semplice.

Nella Confederazione Svizzera non vi sono organi equiparabili alle strutture prefettizie italiane. È il registro di commercio lo strumento atto a costituire e identificare gli enti giuridici con lo scopo di registrare e pubblicare fatti giuridicamente rilevanti e garantire la certezza del diritto nonché la protezione di terzi nel quadro di prescrizioni imperative del diritto civile. L'iscrizione nel registro di commercio avviene ai sensi dell'art. 81 del codice civile svizzero (<https://www.admin.ch/opc/it/classified-compilation/19070042/201407010000/210.pdf>).

L'attività di sorveglianza è a cura dell'Autorità di Vigilanza cantonale con cui si è preso contatto al fine di riscontrare il messaggio in riferimento».

Deve, inoltre, ulteriormente precisarsi che in merito alle predette informazioni il Ministero degli Affari Esteri adotta il seguente *disclaimer*: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all'estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di massima».

Ciò posto, ai sensi dell'art. 4 LAFE, l'obbligo di autorizzazione per l'acquisto di immobili da parte di

soggetti stranieri sussiste anche nel caso di assunzione di partecipazioni in società svizzere che siano titolari dei predetti beni, in quanto è considerato acquisto di un fondo «l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una quota di una persona giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi, nella misura in cui le quote di questa persona giuridica non sono quotate in una borsa in Svizzera».

Pertanto, nel caso di specie la reciprocità risulta verificata a condizione che non si tratti di società costituita per acquistare immobili per scopi diversi da quelli produttivi.

A parere di chi scrive (ma, è doveroso ribadire, la verifica della reciprocità è di competenza del MAE) tale eventualità sembrerebbe ricorrere proprio nel caso di specie, in quanto nella formulazione del quesito si allude la circostanza che la società verrebbe costituita per consentire l'acquisto immobiliare da parte del socio unico; trattasi, però, di circostanza fattuale non sindacabile nel merito da codesto Ufficio Studi.

Quanto al quesito *sub 2*), Le informazioni contenute nella scheda relativa alla Svizzera attualmente riportate nell'*Elenco Paesi e Territori* al sito www.esteri.it sono le seguenti:

«è verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche *non residente* limitatamente all'acquisto di:

- a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in appart-hotel, 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».

Si ricorda che in merito alle predette informazioni il Ministero degli Affari Esteri adotta il seguente *disclaimer*: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all'estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di massima».

Ciò posto, a parere di chi scrive (dovendosi, però, nuovamente ribadire che la questione è di competenza del MAE), il LAFE non pone limite al numero dei fondi di pertinenza delle abitazioni secondarie e di vacanza, purché la loro superficie non ecceda i 1.000 mq (nulla essendosi rinvenuto, su tale questione, né nel Promemoria, né nelle Istruzioni per gli Ufficiali del Registro Fondiario, *Acquisto di fondi da parte di persone all'estero*, entrambi elaborati dall'Ufficio Federale di Giustizia e reperibili su <https://www.bj.admin.ch/>).

Daniela Boggiali

28 luglio 2023

SVIZZERA – RECIPROCIÀ – acquisto di immobile da parte di soggetto con residenza in Italia

Un cittadino svizzero intende acquistare un appartamento di 400 metri quadri sito in Italia, Paese nel quale intende trasferire la propria residenza prima di effettuare l'acquisto. Il soggetto ha, inoltre, richiesto un permesso di soggiorno che gli è stato però negato in virtù dell'esistenza dell'accordo tra gli Stati membri dell'Unione europea e la Svizzera in materia di libera circolazione delle persone (in vigore dal 1° giugno 2002).

Si chiede se sia necessaria la verifica della reciprocità ed in particolare se, pur in assenza di permesso di soggiorno, questa possa considerarsi verificata posto che il soggetto ha trasferito la propria residenza in Italia

In via preliminare appare doveroso ribadire che l'accertamento della condizione di reciprocità è di esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

Si segnala, inoltre, quanto affermato nello Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 8-2020/A (*La reciprocità nell'attività notarile*, est. BOGGIALI, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020) il quale riporta che «il Ministero degli Affari Esteri ritiene verificata la condizione di reciprocità con la Svizzera, per ciò che concerne gli acquisti immobiliari, limitatamente agli atti che, in base alla Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE), gli stranieri possono compiere in Svizzera senza obbligo di autorizzazione».

Tale affermazione concerne *i residenti all'estero*, tanto che, in linea con la stessa, le informazioni contenute nella scheda relativa alla Svizzera attualmente riportate nell'*Elenco Paesi e Territori* al sito www.esteri.it sono le seguenti:

«è verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche *non residenti* limitatamente all'acquisto di:

- a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in appart-hotel, 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».

In altri termini, le limitazioni all'acquisto di immobili con caratteristiche diverse da quelle sopra elencate concernono i cittadini svizzeri che non risiedono in Italia.

Non prevedendosi, invece, limitazioni agli acquisti in Svizzera da parte di stranieri ivi residenti, dovrebbero escludersi, a contrario, problemi di reciprocità per il cittadino svizzero residente in Italia (ancorché privo del permesso di soggiorno).

È doveroso, tuttavia, precisare che in merito alle predette informazioni il Ministero degli Affari Esteri adotta il seguente *disclaimer*: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all'estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di massima».

In merito all'accordo tra la Confederazione Svizzera ed l'Unione Europea del 21 giugno 1999 sulla libera circolazione delle persone concernente la possibilità di liberamente circolare e stabilirsi in Italia, si ritiene opportuno evidenziare che detto accordo è stato applicato «pienamente, per quanto riguarda la parificazione ai cittadini comunitari, in relazione alla "libertà di stabilimento", ma non sotto il profilo del compimento di determinate attività negoziali, come dimostra la circostanza che, allo stato attuale, il Ministero degli Affari Esteri ritiene verificata la condizione di reciprocità con la Svizzera, per ciò che concerne gli acquisti immobiliari, limitatamente agli atti che, in base alla Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE), gli stranieri possono compiere in Svizzera senza obbligo di autorizzazione» (Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 8-2020/A. *La reciprocità nell'attività notarile*, est. BOGGIALI, cit.).

In conseguenza di quanto sin qui esposto, si ritiene che, nel caso di specie, la mancanza del permesso di soggiorno non osti di per sé all'acquisto. La libertà di stabilimento sancita dall'accordo tra la Svizzera e l'UE comporta, infatti, la possibilità, per il cittadino svizzero, di stabilire la propria residenza in Italia la quale, una volta ottenuta, permette che la reciprocità – stando al contenuto della Scheda Paese del MAE, sulla cui attendibilità bisogna pur sempre tenere presente quanto già rilevato - possa ritenersi sussistente indipendentemente dall'oggetto dell'acquisto.

Daniela Boggiali e Greta Ceccarini

4) Acquisto di immobile a fini produttivi

Quesito n. 191-2023/A

7 settembre 2023

SVIZZERA – RECIPROCIÀ – acquisto di immobili a fini produttivi

Una società svizzera a responsabilità limitata (SAGL) avente come oggetto sociale principale l'acquisto, la gestione, l'amministrazione di beni immobili all'estero, la partecipazione in altre imprese commerciali, industriali e finanziarie, come pure lo sviluppo di attività commerciali e di consulenza nel settore del turismo, ha acquistato un certo numero di immobili con un atto notarile del 2012 e ora intende rivendere uno di questi immobili che non è mai stato adibito a sede

secondaria o principale dell'attività.

Poiché secondo le condizioni di reciprocità risultante anche dal sito del Ministero degli Esteri per la Svizzera prevedono quale ipotesi di acquisti ammessi da parte di società svizzere, oltre all'acquisto da adibire a sede principale o secondaria, anche l'acquisto "a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta", si chiede «se l'acquisto dell'immobile del 2012 possa considerarsi come acquisto di "bene merce" inserito nell'ambito del contesto produttivo attinenti all'attività economica svolta della società e come tale sia consentito ovvero se la dizione contenuta nella scheda riferita al settore produttivo debba intendersi applicabile ad altra diversa fattispecie».

In via preliminare appare doveroso ribadire che l'accertamento della condizione di reciprocità è d'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

Si segnala, inoltre, che quanto affermato nello Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 8-2020/A (*La reciprocità nell'attività notarile*, est. Boggiali, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020) è che «il Ministero degli Affari Esteri ritiene verificata la condizione di reciprocità con la Svizzera, per ciò che concerne gli acquisti immobiliari, limitatamente agli atti che, in base alla Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE), gli stranieri possono compiere in Svizzera senza obbligo di autorizzazione».

Le informazioni contenute nella scheda relativa alla Svizzera attualmente riportate nell'*Elenco Paesi e Territori* al sito www.esteri.it sono le seguenti:

«è verificata la condizione di reciprocità per le persone giuridiche straniere limitatamente agli immobili da adibire a sede o stabilimento dell'impresa (principale o secondaria) od a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta».

Deve, inoltre, ulteriormente precisarsi che in merito alle predette informazioni il Ministero degli Affari Esteri adotta il seguente *disclaimer*: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all'estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di massima».

A parere di chi scrive (ma, è doveroso ribadire, la questione è di competenza del MAE), l'acquisto di immobili da parte di una società avente quale oggetto sociale principale "l'acquisto, la gestione, l'amministrazione di beni immobili all'estero" sembra rientrare nell'ipotesi di acquisto "a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta" che, stando alla citata scheda

MAE, esenterebbe dall'obbligo di autorizzazione.

Sul punto si segnala, tuttavia, che l'art. 2, comma 2, LAFE, si limita a escludere l'autorizzazione per gli acquisti di immobili da parte di società estere nella sola ipotesi in cui «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».

Proprio sull'acquisto di immobili in Italia da parte di società svizzere è intervenuta la giurisprudenza di legittimità, la quale ha affermato la nullità di un contratto di compravendita con cui una società anonima svizzera acquistava un immobile in Italia per violazione dell'art. 16 delle preleggi, in quanto l'immobile acquisito non è mai stato di fatto destinato a 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 (Cass. 9 ottobre 2018, n. 24923, in *CNN Notizie* del 5 novembre 2018, con nota di BOGGIALI – RUOTOLO, *Acquisto immobiliare da parte di società svizzera e condizione di reciprocità*).

Ciò posto, le Istruzioni per gli Ufficiali del Registro Fondiario elaborate dall'Ufficio federale di Giustizia del 1° luglio 2009, *Acquisto di fondi da parte di persone all'estero* precisano che «L'acquisto di un fondo che serve quale 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 o che, in altre parole, serve per l'esercizio di un'attività economica (per es. fabbriche, depositi, uffici, centri commerciali, negozi, hotel, ristoranti, aziende artigianali, studi medici), non necessita di autorizzazione (art. 2 cpv. 2 lett. a e cpv. 3 LAFE). Il fatto che il fondo serva direttamente all'impresa dell'acquirente oppure che venga locato o affittato a terzi per l'esercizio di un'attività economica non ha alcuna rilevanza. Simili fondi possono quindi essere acquistati anche quale puro collocamento di capitali».

Il Promemoria dell'Ufficio federale di Giustizia del 1° luglio 2009, *Acquisto di fondi da parte di persone all'estero*, chiarisce ulteriormente quanto segue: «I fondi che sono utilizzati per uno scopo economico (i cosiddetti fondi per stabilimenti d'impresa, ad es. fabbriche, magazzini, depositi, uffici, centri commerciali, negozi, alberghi, ristoranti, officine, studi medici) possono essere acquistati senza autorizzazione (art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE). Non è rilevante che il fondo serva all'impresa dell'acquirente oppure che venga locato o affittato ad un terzo per l'esercizio di un'attività economica. Tali fondi possono essere quindi acquistati anche quale puro collocamento di capitali. Oltre all'acquisto senza autorizzazione della proprietà, è possibile anche l'acquisto di altri diritti, come la costituzione di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera, il finanziamento dell'acquisto del fondo o l'acquisto di una cartella ipotecaria. Non vi è attività economica ai sensi dell'articolo 2 capoverso 2 lettera a LAFE in caso di edificazione, locazione, affitto o commercio di spazi abitativi (art. 3 OAFE). In questi casi, l'acquisto di fondi sottostà all'obbligo dell'autorizzazione. Quest'ultima non può però essere concessa non essendovi un motivo d'autorizzazione (ad eccezione delle abitazioni sociali, vedi n°10h). Le abitazioni comprese in un'impresa alberghiera costituiscono invece degli stabilimenti d'impresa e possono essere acquistate o costruite senza autorizzazione».

Pertanto, l'acquisto “quale puro collocamento di capitali” è esente da autorizzazione, con conseguente sussistenza della condizione di reciprocità, purché non vi sia stata “edificazione, locazione, affitto o commercio di spazi abitativi” da parte di soggetto diverso da società che svolga attività alberghiera (ai sensi infatti, dell'art. 3 dell'Ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 1° ottobre 1984 – OAFE -«L'utilizzo di un fondo per la costruzione o la

locazione a titolo professionale di abitazioni non appartenenti a un albergo o a un apparthotel non costituisce stabilimento d'impresa ai sensi dell'articolo 2 capoverso 2 lettera a LAFE»).

Daniela Boggiali

5) Costituzione di servitù

Quesito n. 187-2023/A

3 agosto 2023

SVIZZERA – RECIPROCIÀ – costituzione di servitù e nozione di “acquisto di fondi”

Si formula il seguente quesito: «Fatto: Tizio, cittadino svizzero residente in Svizzera, risulta proprietario di un'unità immobiliare a destinazione abitativa, ereditata dai genitori di origine italiana nel 2011 e utilizzata come seconda casa per brevi periodi estivi. L'unità immobiliare si trova all'interno di un edificio risalente, costruito per essere utilizzato come casa singola, e poi via via nel tempo suddiviso in più unità tra gli eredi dell'originario proprietario.

Si rende ora necessario, allo scopo di adeguare l'immobile alla situazione proprietaria creatasi, disciplinare in maniera più razionale le parti comuni e gli accessi alle varie unità.

Lo strumento prescelto è quello di una permuta tra i vari condomini, avente ad oggetto parti di accessi e scale comuni, con conseguente modifica del piano di casa (l'immobile è situato in territorio soggetto a Legge Tavolare).

Una delle prestazioni dedotte in permuta consiste nella costituzione di una servitù di passo a carico di un cortile comune a due porzioni e a favore di altre due porzioni, una delle quali di proprietà del cittadino svizzero di cui sopra. La costituzione di servitù si rende, tra l'altro, necessaria, poiché altrimenti le porzioni materiali a favore delle quali verrebbe costituita rimarrebbero intercluse.

Diritto: verificata la condizione di reciprocità ai sensi dell'art. 16 preleggi per quanto attiene la permuta avente ad oggetto parti di parti comuni poiché si ritiene sussistano tutte le condizioni di cui alla legge federale svizzera 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi (cd. LAFE), si chiede se la medesima conclusione possa essere raggiunta per quanto concerne la costituzione di servitù a favore dell'unità di proprietà del cittadino svizzero».

In via preliminare appare doveroso ribadire che l'accertamento della condizione di reciprocità è d'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo

successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

Si segnala, inoltre, che quanto affermato nello Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 8-2020/A (*La reciprocità nell'attività notarile*, est. Boggiali, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020) è che «il Ministero degli Affari Esteri ritiene verificata la condizione di reciprocità con la Svizzera, per ciò che concerne gli acquisti immobiliari, limitatamente agli atti che, in base alla Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE), gli stranieri possono compiere in Svizzera senza obbligo di autorizzazione».

Le informazioni contenute nella scheda relativa alla Svizzera attualmente riportate nell'*Elenco Paesi e Territori* al sito www.esteri.it sono le seguenti:

«è verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche *non residente* limitatamente all'acquisto di:

- a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in apart-hotel, 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».

Deve, inoltre, ulteriormente precisarsi che in merito alle predette informazioni il Ministero degli Affari Esteri adotta il seguente *disclaimer*: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all'estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di massima».

A parere di chi scrive (ma, è doveroso ribadire, la questione è di competenza del MAE), la costituzione di una servitù di passaggio non rientra nella nozione di "acquisto di fondi" per il quale il LAFE richiede il rilascio di autorizzazione.

L'art. 4, comma 1, LAFE, stabilisce, infatti, quanto segue:

«È considerato acquisto di un fondo:

- a. l'acquisto della proprietà, di un diritto di superficie, di un diritto di abitazione o dell'usufrutto su un fondo;
- b. la partecipazione a una società senza personalità giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi;
- c. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una partecipazione a un fondo immobiliare, i cui certificati di partecipazione non sono negoziati regolarmente sul mercato, oppure su un patrimonio analogo;
- c bis. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su un'azione di una SICAV immobiliare, le cui azioni non sono negoziate regolarmente sul mercato, oppure su un patrimonio analogo;

d. ...

e. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una quota di una persona giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi, nella misura in cui le quote di questa persona giuridica non sono quotate in una borsa in Svizzera;

f. la costituzione e l'esercizio di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera su un fondo oppure su quote secondo le lettere b, c ed e;

g. l'acquisto di altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo».

La costituzione di servitù non è menzionata in alcuna delle citate previsioni, né pare suscettibile di rientrare tra gli "altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo".

Si segnala che nelle Istruzioni per gli Ufficiali del Registro Fondiario, *Acquisto di fondi da parte di persone all'estero*, elaborate dall'Ufficio Federale di Giustizia e reperibili su <https://www.bj.admin.ch/>, la costituzione di servitù è considerata acquisto di fondi ai fini della sussistenza dell'obbligo di autorizzazione soltanto laddove questa abbia ad oggetto un divieto di costruzione.

Daniela Boggiali

6) Donazione; limitazione all'acquisto in caso di comproprietà

Quesito n. 92-2023/A

20 aprile 2023

SVIZZERA – RECIPROCIÀ – acquisto per donazione di quota di comproprietà

Cinque cittadini svizzeri intendono ricevere per donazione in comunione tra loro un compendio immobiliare che comprende un appartamento di 126 metri quadri, un appartamento di 145 metri quadri, un appartamento di 101 metri quadri, un box autorimessa di 49 metri quadri e un ripostiglio di 54 metri quadri, con annessa area di pertinenza di 6.758 metri quadri.

Si chiede se sia verificata la reciprocità per l'atto di donazione e se le limitazioni agli acquisti riguardino il bene oggettivamente inteso, o se siano imputabili in capo a ciascun donatario (quindi tra loro divisibili).

In via preliminare appare doveroso ribadire che l'accertamento della condizione di reciprocità è d'esclusiva competenza del Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394), con il quale è stata concordata l'adozione di una procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità. Dal 15 ottobre 2014, infatti, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo

contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli.

Si segnala, inoltre, che quanto affermato nello Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 8-2020/A (*La reciprocità nell'attività notarile*, est. Boggiali, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020) è che «il Ministero degli Affari Esteri ritiene verificata la condizione di reciprocità con la Svizzera, per ciò che concerne gli acquisti immobiliari, limitatamente agli atti che, in base alla Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE), gli stranieri possono compiere in Svizzera senza obbligo di autorizzazione».

Le informazioni contenute nella scheda relativa alla Svizzera attualmente riportate nell'*Elenco Paesi e Territori* al sito www.esteri.it sono le seguenti:

«è verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche *non residente* limitatamente all'acquisto di:

- a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in appart-hotel, 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».

Deve, inoltre, ulteriormente precisarsi che in merito alle predette informazioni il Ministero degli Affari Esteri adotta il seguente *disclaimer*: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all'estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di massima».

In merito all'applicazione della predetta disciplina, a parere di chi scrive (ma, è doveroso ribadire, la questione è di competenza del MAE), sembra irrilevante la circostanza che l'acquisto avvenga a titolo oneroso o gratuito.

L'art. 4 della Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE) dispone, infatti, quanto segue:

«Art. 4 Acquisto di fondi

1 È considerato acquisto di un fondo:

- a. l'acquisto della proprietà, di un diritto di superficie, di un diritto di abitazione o dell'usufrutto su un fondo;
- b. la partecipazione a una società senza personalità giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi;

c. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una partecipazione a un fondo immobiliare, i cui certificati di partecipazione non sono negoziati regolarmente sul mercato, oppure su un patrimonio analogo;

c *bis*. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su un'azione di una SICAV immobiliare, le cui azioni non sono negoziate regolarmente sul mercato, oppure su un patrimonio analogo;

d. ...

e. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una quota di una persona giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi, nella misura in cui le quote di questa persona giuridica non sono quotate in una borsa in Svizzera;

f. la costituzione e l'esercizio di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera su un fondo oppure su quote secondo le lettere b, c ed e;

g. l'acquisto di altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo.

2 È considerato acquisto di un fondo anche il mantenimento di diritti su un fondo che non può essere acquistato senza autorizzazione giusta l'articolo 2 capoverso 2 lettera a da parte di una persona giuridica o di una società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale che trasferisce all'estero la sede statutaria o effettiva».

La norma utilizza genericamente l'espressione "acquisto" senza specificarne la causa, il che sembrerebbe sottoporre all'obbligo di autorizzazione ogni ipotesi di acquisto rientrate nelle fattispecie in essa descritte, indipendentemente dalla circostanza che l'acquisto avvenga o meno dietro la corresponsione di un prezzo o altra prestazione.

Ai fini, poi, del superamento dei limiti entro i quali non sussiste l'obbligo di autorizzazione e, quindi, al di sotto dei quali deve intendersi verificata la reciprocità (e fermo restando quanto più volte precisato circa l'inderogabile competenza attribuita per legge al MAE in tema di reciprocità), pare irrilevante la circostanza che il diritto acquistato sull'immobile sia una quota di comproprietà e non, invece, la piena proprietà dello stesso.

Nella Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE) non sono, infatti, riscontrabili forme di esenzione esplicite per l'ipotesi di acquisti in comunione.

Quanto, poi, all'ordinamento italiano, nell'ipotesi di comunione di diritti, oggetto del diritto è l'intero bene e non, invece, una frazione dello stesso. La quota esprime esclusivamente la misura della partecipazione di ciascun comunista all'amministrazione, al godimento, alla ripartizione dei pesi e dei vantaggi, allo scioglimento ed alle altre vicende della cosa comune (PALAZZO, *Comunione*, in *Digesto civ.*, III, Torino, 1988, 170), che dal punto di vista formale esprime il limite dei rapporti di partecipazione alla comunione, mentre dal punto di vista sostanziale esprime il complesso dei rapporti riferiti a ciascun partecipante (DOSSETTO, *Teoria della comunione. Studio sulla comunione dei diritti reali*, Padova, 1948, 70; FAVALE, *La comunione ordinaria*, Milano, 1997, 101). La dottrina dominante appare, quindi, concorde nel definire la quota in chiave prettamente organizzativa, come misura e limite della situazione giuridica di ciascun titolare (BARASSI, *Proprietà e*

comproprietà, Milano, 1951, 109; PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, 160; FEDELE, *La comunione*, Torino, 1986, 30; PALAZZO, *Comunione*, cit., 170; FAVALE, *La comunione ordinaria*, cit., 102).

Ciò trova, poi, conferma nel fatto che in caso di eventuale atto di disposizione da parte di un compartecipe alla comunione, oggetto dell'atto è la quota ideale sul tutto e non, invece, una frazione del bene oggetto di comunione (Cass. 11 marzo 2004, n. 4965, in *Corriere Giur.*, 2004, 5, 592 e in *Notariato*, 2004, 345; Cass., 27 luglio 2006, n. 17094; Cass. 29 novembre 1996, n. 10629; Cass. 29 marzo 1994, n. 3083; Cass. 4 giugno 1999, n. 5443, in *Resp. Civ. e Prev.*, 2001, 398 nota di COPPOLA).

Daniela Boggiali

AUSTRALIA

1) Acquisto di immobili

Quesito n. 135-2022/A

11 luglio 2022

AUSTRALIA - RECIPROCIÀ – acquisto di immobili

Si chiede se ai fini dell'acquisto di beni immobili siti in Italia da parte di cittadini australiani l'art.28 dell'accordo di emigrazione e stabilimento del 26 settembre 1967 (entrato in vigore l'otto luglio 1971) abbia ancora una valenza e se, quindi, possa essere utilizzato.

La legge sugli acquisti degli stranieri (*Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 No. 92, 1975*) subordina l'acquisto di immobili in Australia da parte delle persone fisiche non residenti in maniera permanente al rilascio di un'autorizzazione governativa.

Senonché tra l'Italia e l'Australia risulta vigente un accordo di emigrazione e stabilimento del 26 settembre 1967, ratificato con d.p.r. 9 dicembre 1970, n. 1430, il quale prevede che i cittadini di ciascuno dei due Paesi e le persone giuridiche riconosciute in ciascuno dei due Paesi avranno gli stessi diritti, con la possibilità di "acquisire, sia per compravendita che diversamente, possedere e godere, e disporre, sia per vendita, che per donazione, per testamento o altrimenti di cose mobili ed immobili", e non sarà applicato alcun limite all'esercizio dei diritti sopra elencati eccetto quelli dovuti a ragioni di interesse nazionale o in adempimento alle leggi in vigore in ciascun Paese.

Il rapporto fra la normativa nazionale contenuta nel FATA del 1975 (probabilmente più restrittiva di quella anteriore) e l'Accordo di Canberra del 1967 non risulta esser stato espressamente disciplinato, né su tale tema si registrano prese di posizione ufficiali: tuttavia, sia il disposto del richiamato art. 37 del FATA, sia i principi generali in materia di diritto internazionale, sembrerebbero fa propendere per la persistente applicabilità dell'Accordo di Canberra, mai denunciato né revocato, appunto da intendersi come *lex specialis* rispetto alla disciplina del 1975.

Tuttavia, con comunicazione del 1° ottobre 2014, le Autorità australiane, per il tramite dell'Ambasciata d'Australia, hanno fornito al Servizio per gli Affari Giuridici, del Contenzioso Diplomatico e dei Trattati presso Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale un'interpretazione secondo cui in linea generale la normativa australiana sugli investimenti esteri vieta ai cittadini italiani non residenti di acquistare abitazioni preesistenti in Australia mentre è consentito loro soltanto acquistare o costruire abitazioni nuove.

In Australia, infatti, gli investimenti esteri nel settore immobiliare residenziale devono incrementare la disponibilità di abitazioni per cui i non residenti che vogliano investire nel settore immobiliare residenziale possono farlo unicamente incrementando il patrimonio abitativo e le attività edili, ad esempio, acquistando abitazioni nuove o edificando terreni liberi.

Ciò non costituirebbe violazione degli obblighi previsti dall'Accordo di Emigrazione e Stabilimento da parte dell'Australia perché ricorrerebbero le "ragioni di interesse nazionale" richiamate dallo stesso Accordo.

In sostanza, secondo tale interpretazione, non v'è reciprocità per l'acquisto di immobili che non aumentino lo stock abitativo, mentre l'unica eccezione è per gli stranieri temporaneamente residenti, limitatamente all'immobile adibito a propria abitazione, e con vincolo di rivendita una volta terminata la temporanea residenza nel Paese (sul tema, BOGGIALI, *La reciprocità nell'attività notarile*, in *CNN Notizie* del 27 aprile 2020).

Ciò posto, deve segnalarsi che competente a fornire risposte in tema di reciprocità è esclusivamente il Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394, Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell'articolo 1, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286), le informazioni contenute nella scheda relativa all'Australia attualmente riportate nell'*Elenco Paesi e Territori* al sito www.esteri.it sono le seguenti:

«1. Quadro degli investimenti esteri in Australia

Gli investimenti esteri in Australia sono principalmente regolamentati da 2 normative: il Foreign Acquisitions and Takeovers Act del 1975 e il Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Impositions Act del 2015.

La legislazione prevede che ogni proposta di investimento venga notificata al Ministero delle Finanze australiano (Treasury) per un'approvazione (salvo eccezioni).

Il Ministro (Treasurer) ha il potere di vietare questi investimenti o di porre condizioni per garantire la sicurezza nazionale.

Dal 1 gennaio 2021 è entrata in vigore la riforma più significativa del Foreign Acquisitions and Takeovers Act del 1975 atta a modernizzare la legislazione includendo i rischi emergenti nel panorama nazionale e gli sviluppi globali, nonché ad allineare la normativa con regimi di

investimenti stranieri di altri Paesi¹.

A questo proposito, il Treasury ha pubblicato l’Australia’s Foreign Investment Policy documento che offre un quadro aggiornato della politica di investimenti esteri in Australia.

Gli investimenti stranieri giocano un ruolo importante nell’economia australiana, tuttavia, rischi di interesse nazionale, in particolare sicurezza nazionale, sono aumentati anche a causa dell’avanzamento tecnologico e dei pericoli internazionali.

Le Linee guida 8 del Foreign Investments Review Board (FIRB) illustrano come la questione di sicurezza nazionale si declina negli investimenti esteri (vedi anche fine terzo punto “Fare domanda per un investimento in Australia”).

[...]

4. Compravendita di un immobile

La legislazione prevede che, se in possesso di specifiche condizioni, sia possa fare richiesta di esenzione dalla domanda di approvazione di investimento; in tal caso non vi è la necessità di notificare l’operazione al FIRB o ATO

Le linee guida 2 elencano tali condizioni in base alla tipologia di immobile e vengono elencate secondo il medesimo criterio.

Di seguito riportiamo le esenzioni legate alla casistica più comune: acquisto di immobile residenziale ad uso personale o terzi:

- acquisizioni da parte di un cittadino australiano non abitualmente residente in Australia
- acquisizioni da parte di un cittadino neozelandese idoneo per un visto di categoria speciale
- acquisizioni da parte di un possessore di residenza permanente australiana
- acquisizioni da parte del coniuge di cittadino/residente australiano o neozelandese.
- acquisizioni per scopi diplomatici o consolari
- acquisizioni condiviso di un immobile per un utilizzo inferiore a 4 settimane l’anno.
- acquisizioni di terreni adibiti a alloggio per anziani o alloggi per studenti a condizione che l’interesse non sia superiore ai [Monetary thresholds](#) pertinenti per i terreni commerciali (sezione 38, paragrafo 5)
- acquisizioni a fini turistici rientranti nel Integrated Tourism Resorts (linee guida 6)

I soggetti sopramenzionati possono procedere alla trattativa senza necessità di richiedere l’approvazione per un immobile residenziale.

Anche aziende, fondi e organizzazioni caritatevoli possono avvalersi di tale esenzione (se qualificati

¹ Comunicato stampa Major reforms to Australia's foreign investment framework pass the parliament

per categorie specifiche di visti).

Qualora il soggetto straniero non rientri nei casi esenti, allora subentra l'obbligo di notificare l'intento al Treasurer e attendere la sua approvazione prima di intraprendere la compravendita immobiliare.

Le domande devono essere presentate elettronicamente tramite i siti ATO (se investimento residenziale) o FIRB (tutti gli altri casi).

Una volta che il Treasurer riceve la richiesta, questa verrà sottoposta a dei parametri di sicurezza e sarà categorizzata in una delle 4 possibili casistiche:

I. investimento con obbligo di notifica o "notifiable action": il soggetto straniero intende investire in un'azienda australiana per un valore pari o superiore al 10% (o il 5% più accordi legali) o intende acquisire terreni in Australia.

II. Investimento significativo o "significant action": nel caso in cui quest'operazione modifichi la compagine di controllo aziendale (un soggetto controlla la compagnia se ne può determinare la politica).

Qualora non si sia presentata la domanda in quanto considerata non necessaria, il Treasurer ha il potere di richiamare proposte di investimenti sensibili ritenendole rischiose per la sicurezza nazionale. Conseguentemente il Ministro potrà emettere una notifica di nulla osta o rifiutare la proposta.

III. Investimento di sicurezza nazionale o "notifiable national security action": è un'attività che, se interrotta o mal gestita, può creare rischi per la sicurezza nazionale per es. un'attività legata ad infrastrutture critiche, telecomunicazioni, difesa e intelligence nazionale. Tale categoria prevede parametri più rigidi rispetto ai 2 casi precedenti.

IV. Investimento di sicurezza nazionale da riesaminare o "reviewable national security action": racchiude qualsiasi operazione che non ricada nelle precedenti 3 opzioni.

Nel caso un investitore sottoponga la domanda, ma il FIRB non la ritenga necessaria, allora il richiedente riceverà il rimborso degli oneri fiscali sostenuti.

Diversamente, se l'investitore opta per non sottoporre domanda, ma il FIRB la ritiene necessaria, allora questi incorrerà in una penale.

Le Linee guida 10 del FIRB illustrano gli oneri fiscali legati ad investimenti immobiliari.».

Da tale scheda sembrerebbe, di fatto, verificata esclusivamente nei seguenti casi: cittadini australiani che risiedano permanentemente in Italia; coniugi di cittadini italiani o di australiani residenti in Italia; acquisti per scopi diplomatici o consolari; acquisto in comproprietà di un immobile per un utilizzo inferiore a 4 settimane l'anno, acquisto da parte di aziende, fondi e organizzazioni caritatevoli.

Si segnala, tuttavia, che in merito alle predette informazioni il Ministero degli Affari Esteri adotta il seguente *disclaimer*: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all'estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di

massima».

Inoltre, d'intesa con il Ministero degli Affari Esteri, è stata concordata l'adozione di una nuova procedura per l'invio delle richieste in tema di verifica della reciprocità, la cui competenza non è dell'Ufficio Studi ma, per legge, del Ministero.

Dal 15 ottobre 2014, quindi, tali richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo successivamente pubblicato in CNN Notizie del 13 ottobre 2020 contestualmente alla comunicazione di aggiornamento del Consigliere Valentina Rubertelli.

Come in precedenza rilevato, competente a fornire risposte in tema di reciprocità è esclusivamente il Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 394/1999: «Ai fini dell'accertamento della condizione di reciprocità, nei casi previsti dal testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, di seguito denominato: «testo unico», il Ministero degli affari esteri, a richiesta, comunica ai notai ed ai responsabili dei procedimenti amministrativi che ammettono gli stranieri al godimento dei diritti in materia civile i dati relativi alle verifiche del godimento dei diritti in questione da parte dei cittadini italiani nei Paesi d'origine dei suddetti stranieri»).

La verifica, peraltro, non si basa esclusivamente sui dati normativi, ma si accoglie il criterio della c.d. reciprocità “di fatto” che implica anche un riscontro sull'effettiva possibilità dei nostri concittadini di compiere atti giuridici all'estero, che tenga cioè conto di ostacoli non solo normativi ma anche, ad esempio, burocratici.

L'Ufficio Studi non ha, peraltro, contatti con il Ministero, le cui risposte sono inviate all'ufficio solo per conoscenza, né è in grado di conoscerne la tempistica.

Daniela Boggiali

2) Apertura di sede secondaria

Quesito n. 168-2023/A

25 luglio 2023

AUSTRALIA – RECIPROCIÀ – apertura di sede secondaria

Una società di diritto australiano intende aprire una sede secondaria in Italia al fine di esercitare attività di assistenza commerciale alla società sorella situata in Germania.

Si chiede di sapere se la questione della verifica della sussistenza della reciprocità viene in rilievo

anche nel caso di istituzione di una sede secondaria con relativa assunzione di cariche sociali e se sia attualmente verificata tale condizione di reciprocità.

La condizione di reciprocità è sancita nell'art. 16 preleggi, 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».

Con riferimento all'attività negoziale in materia societaria, si ritiene che la norma imponga di verificare la reciprocità rispetto agli atti e negozi giuridici con cui il cittadino straniero partecipi alla costituzione di una delle società tipizzate dall'ordinamento italiano, assuma cariche sociali in tali società, acquisti o permuti partecipazioni, quote, azioni od obbligazioni delle predette società (MOSCONI-CAMPIGLIO, *Diritto internazionale privato e processuale*, Torino, 2006, 48; LAURINI, *Il principio di reciprocità e la riforma del diritto internazionale privato*, in *Riv. dir. int. priv. proc.*, 1997, 75 ss.; COSCIA, *Condizione di reciprocità e diritto internazionale privato*, in *Riv. dir. int. priv. proc.*, 2001, 557 ss.).

Peraltro, il successivo comma 2 dell'art. 16 delle preleggi stabilisce espressamente che la regola della reciprocità di cui al comma 1 vale anche per le persone giuridiche straniere, senza porre alcuna limitazione o condizione all'operare di tale precetto nei confronti dei soggetti diversi dalle persone fisiche (GIARDINA, *Dell'applicazione della legge in generale (art. 16)*, in *Comm. Scialoja – Branca*, Bologna-Roma, 1978, 25 ss.; CATTANEO, sub art. 16 prel., in *Commentario cendon*, Torino, 1991, 80).

Conseguentemente, la reciprocità opera anche con riferimento agli atti e negozi giuridici con cui società "straniere" esercitino uno dei diritti attribuiti a società "italiane", quali l'acquisto, la permuta, la locazione di beni siti in Italia, l'assunzione di mutui ipotecari o, in genere, di obbligazioni nei confronti di soggetti italiani, nonché, anche in questo caso, la partecipazione – da parte dell'ente straniero - alla costituzione di società tipizzate dall'ordinamento italiano, l'acquisto o la permuta di partecipazioni, quote, o azioni in tali società, ecc. (DAMASCELLI, *I conflitti di legge in materia di società*, Bari, 2004, 42 ss.).

Non risulta, tuttavia, che sia stata espressamente affrontata la questione della necessità di verificare la reciprocità anche per il caso in cui una società straniera intenda aprire una sede secondaria in Italia.

L'apertura di sedi secondarie da parte di società straniere è regolata dagli artt. 2507 ss. c.c., che dopo aver stabilito la necessità di interpretare le norme in essi contenute in base ai principi dell'ordinamento delle Comunità europee, impongono l'obbligo di iscrizione nel registro delle imprese dei dati relativi alla società estera, stabilendo che «Le società costituite all'estero sono altresì soggette, per quanto riguarda le sedi secondarie, alle disposizioni che regolano l'esercizio dell'impresa o che la subordinano all'osservanza di particolari condizioni» (art. 2508, comma 3, c.c.).

Occorre, innanzitutto, tenere presente come la società straniera che intenda svolgere la propria attività in Italia non sia necessariamente obbligata ad aprire una sede secondaria, in quanto la scelta della forma giuridica da impiegare per lo svolgimento di attività imprenditoriali da parte di soggetti stranieri dipende da una valutazione discrezionale degli stessi, che tenga conto del grado di operatività commerciale che essi intendono assumere all'interno del territorio italiano

(GRUMETTO, *Iscrizione nel registro delle imprese di soggetti stranieri*, in *Atti notarili. Diritto comunitario e internazionale*, II, Tratt. Preite, Torino, 2011, 563).

A titolo esemplificativo, non è richiesta l'apertura di una sede secondaria qualora la società si limiti a dislocare in Italia un settore produttivo provvedendo essa stessa a gestire direttamente l'attività economica concludendo direttamente i contratti relativi all'attività d'impresa con i fornitori e i lavoratori ivi impiegati (PIETROBON, *L'interpretazione della nozione comunitaria di filiale*, Padova, 1990, 103).

Diversamente, l'apertura di una sede secondaria o di una succursale, soggetta agli obblighi pubblicitari imposti dall'art. 2508 c.c., presuppone la presenza di un'organizzazione non occasionale nello stato di stabilimento, che costituisca una diretta emanazione della società estera (in quanto sprovvista di autonoma soggettività giuridica) e che svolga un'attività rappresentativa a favore della casa madre, mediante attribuzione di sufficienti poteri di rappresentanza a un soggetto ivi attivo, quale che sia il rapporto che lo lega alla casa madre, ovvero mediante l'operatività presso di essa di un rappresentante statutario (VELLA, *La sede secondaria estera nella struttura organizzativa dell'impresa*, in AA.VV., *L'integrazione fra imprese nell'attività internazionale*, Torino, 1995, 4. In questi termini DAGNINO – ENRIQUES, sub art. 2508, in *Codice commentato delle società*, cur. Abriani – Stella Richter Jr., Torino, 2010, 2435; nella giurisprudenza comunitaria, che si è occupata di individuare la nozione di "succursale", v. la sentenza della C. Giust. CE, 22.11.1978, n. 33 nel caso Sofamer, in *Foro it.*, 1979, 245).

Ciò posto, stante la genericità della previsione contenuta nell'art. 16, comma 2, prel., che, appunto, si limita ad estendere la regola della reciprocità alle persone giuridiche straniere, non sembrano rinvenirsi indici sistematici dai quali escludere la necessità di verifica della condizione della reciprocità anche con riferimento all'apertura di sedi secondarie in Italia.

Se, dunque, la condizione di reciprocità opera con riferimento agli atti e negozi giuridici con cui società straniere esercitino uno dei diritti attribuiti a società italiane, se ne dovrebbe desumere che la medesima regola andrà rispettata anche con riferimento all'apertura di una sede secondaria, trattandosi di facoltà espressamente riconosciuta alle società operanti in Italia (BECHINI, *Legge applicabile alle sedi secondarie di società straniere*, in *Atti notarili. Diritto comunitario e internazionale*, cit., 349, benché non si riferisca espressamente all'operazione di apertura di sedi secondarie, ritiene che l'art. 16 delle preleggi, ove non derogato da convenzioni internazionali, costituisca un limite generale al riconoscimento, in Italia, dei soggetti creati in ordinamenti stranieri. In senso analogo, RAMONDELLI, *Società straniere: requisiti di validità e riconoscimento*, in *La fase costitutiva dell'impresa*, Milano, 1990, 242).

Tale interpretazione appare, peraltro, coerente con il significato che la dottrina prevalente attribuisce al disposto dell'art. 2507 c.c., secondo cui l'applicazione delle disposizioni contenute negli artt. 2507 e seguenti deve essere effettuata «in base ai principi dell'ordinamento delle Comunità europee».

Si ritiene, infatti, che la previsione contenuta nell'art. 2507 c.c. si riferirebbe non a tutte le società costituite all'estero, bensì soltanto a quelle costituite in uno degli Stati membri dell'Unione europea (CARBONE, *La riforma societaria tra conflitti di leggi e principi di diritto comunitario*, in *Dir. Comm. Int.*, 2003, 95; MUNARI, *Riforma del diritto societario italiano, diritto internazionale privato e diritto comunitario: prime riflessioni*, in *Riv. Dir. Int. Priv. Proc.*, 2003, 42; BENEDETTELLI, «Mercato» comunitario delle regole e riforma del diritto societario italiano, in *Riv. Soc.*, 2003, 699; PORTALE, *Riforma delle società di capitali e limiti di effettività del diritto nazionale*, in *Soc.*, 2003, 265).

Di conseguenza, il principio della libertà di stabilimento affermato dagli artt. 49 e 54 TFUE, comprendente la possibilità di aprire liberamente sedi secondarie senza alcuna restrizione, e ampiamente riconosciuto dalla giurisprudenza della Corte di giustizia (*Daily Mail and General Trust* del 27 settembre 1988, causa 81/87; *Centros* del 9 marzo 1999, causa C-212/97; *Überseering* del 5 novembre 2002, causa C-208/00; *Inspire Art* del 30 settembre 2003, causa C-167/01; *Cartesio* del 16 dicembre 2008 causa C-210/06; *Vale* del 12 luglio 2012, causa C-378/10), non può estendersi alle società extra comunitarie, fatta salva la presenza di trattati internazionali o bilaterali (ENRIQUES, *Società costituite all'estero. Commento sub. artt. 2507-2510 cod. civ.*, in *Commentario al codice civile Scialoja - Branca*, Bologna, 2007, 13. In senso contrario, DAMASCELLI, *I conflitti di legge in materia di società*, cit., 144).

A ciò deve aggiungersi che se, da un lato, l'apertura di sede secondaria è operazione giuridicamente distinta dalla costituzione, da parte di un soggetto straniero, di una società italiana, dall'altro lato si è rilevato come, da un punto di vista della disciplina di cui agli artt. 2508 e ss. c.c., la situazione della società estera che apre una sede secondaria in Italia presenti elementi di affinità non tanto con quella della società italiana che apre una sede secondaria in Italia, quanto piuttosto con la fattispecie della società di capitali di nuova costituzione, prevedendosi tanto l'obbligo di effettuare la pubblicità nel registro delle imprese, quanto l'applicazione della disciplina delle società per azioni, ove la società estera sia di tipo diverso da quelli previsti dall'ordinamento italiano (ENRIQUES, *Società costituite all'estero. Commento sub. artt. 2507-2510 cod. civ.*, cit., 72).

Anche, allora, a voler riguardare la fattispecie dell'apertura della sede secondaria da parte di società estera alla stregua di un'operazione assimilabile alla costituzione di una nuova società in Italia, verrebbe in ogni caso in rilievo la regola della reciprocità, non dubitandosi del suo operare in caso di partecipazione alla costituzione di un nuovo ente.

Ciò posto, per la verifica della reciprocità sembra doversi fare riferimento non tanto alla natura formale dell'atto, consistente nel deposito di atto proveniente dall'estero, quanto agli effetti che esso produce (apertura di sede secondaria), trattandosi di adempimento volto non soltanto ad assicurare la conservazione, in Italia, di un documento straniero, ma anche ad eseguire un controllo di legalità al fine di evitare l'ingresso, nel nostro ordinamento, di atti vietati dalla legge (TONDO, *Deposito di atti esteri*, in *Vita Not.*, 1980, 1054 e *Atti esteri relativi a immobili in Italia*, in *Riv. Not.*, 1992, 496; RAMONDELLI, *Società straniera: requisiti di validità e riconoscimento*, cit., 255; BAREL - PASQUALIS, *L'efficacia degli atti stranieri*, in *La condizione di reciprocità. La riforma del sistema italiano di diritto internazionale privato* a cura di leva, Milano, 2001, 476; LEO, *Deposito di atto estero privo del certificato di destinazione urbanistica*, in *Studi e materiali*, 1/2005, Milano, 173 e ss.).

In conseguenza di quanto sin qui esposto, è opportuno segnalare, infine, che dal 15 ottobre 2014 le richieste di verifica della reciprocità devono essere inoltrate direttamente al Ministero degli Affari Esteri tramite posta elettronica certificata all'indirizzo contenzioso.segreteria@cert.esteri.it e per conoscenza all'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo cnn.studint@postacertificata.notariato.it, come da comunicazione del Consigliere Paolo Pasqualis in CNN Notizie del 19 settembre 2014, mediante l'utilizzo del modulo pubblicato contestualmente all'aggiornamento del Presidente Valentina Rubertelli in CNN Notizie del 13 ottobre 2020.

Competente a fornire risposte in tema di reciprocità è, infatti, esclusivamente il Ministero degli Affari Esteri (art. 1, comma 1, d.p.r. 394/1999 n. 394: «Ai fini dell'accertamento della condizione di reciprocità, nei casi previsti dal testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina

dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, di seguito denominato: «testo unico», il Ministero degli affari esteri, a richiesta, comunica ai notai ed ai responsabili dei procedimenti amministrativi che ammettono gli stranieri al godimento dei diritti in materia civile i dati relativi alle verifiche del godimento dei diritti in questione da parte dei cittadini italiani nei Paesi d'origine dei suddetti stranieri»).

Tale verifica, peraltro, non si basa esclusivamente sui dati normativi in quanto si accoglie il criterio della c.d. reciprocità “di fatto” che implica anche un riscontro sull’effettiva possibilità dei nostri concittadini di compiere atti giuridici all’estero, che tenga cioè conto di ostacoli non solo normativi ma anche, ad esempio, burocratici.

A tal proposito, è utile precisare inoltre che lo stesso Ministero degli Affari Esteri, in merito alle informazioni concernenti la condizione di reciprocità attualmente riportate nell’*Elenco Paesi e Territori*, adotta il seguente *disclaimer*: «Si informa che nella presente sezione sono riportate esclusivamente le informazioni assunte da questo Ministero tramite le rappresentanze diplomatiche italiane all’estero. Esse non hanno valore legale e sono da interpretare esclusivamente come indicazioni di massima».

In conseguenza di tale avvertenza si rende necessario, come in precedenza rilevato, rivolgere apposito quesito al Ministero in questione, unico soggetto competente per legge a fornire tali informazioni.

Daniela Boggiali e Greta Ceccarini

SVIZZERA: RECIPROCITÀ

SCHEDA PAESE A CURA DELL’UFFICIO STUDI DEL CNN

Con riferimento agli acquisti immobiliari, l’acquisto di case in Svizzera da parte di persone residenti all'estero con riferimento ad abitazioni secondarie monofamiliari o plurifamiliari, di appartamenti in proprietà e di terreni edificabili destinati a tali costruzioni sottostà di principio all'obbligo dell'autorizzazione secondo la Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE). La decisione circa tale autorizzazione spetta all'autorità del Cantone territorialmente competente.

Risulta verificata la condizione di reciprocità:

- 1) per le persone fisiche non residenti limitatamente all'acquisto di:
 - a) abitazioni secondarie, vacanza e unità d'abitazione in *apart-hotel* 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;
- 2) per gli eredi legittimi negli *acquisti mortis causa* e per i parenti dell’alienante in linea ascendente e discendente (nonni, genitori e figli), nonché per il coniuge;
- 3) limitatamente alle tipologie descritte al punto 1), per gli acquisti a titolo di permuta;

4) per le persone giuridiche straniere limitatamente agli immobili da adibire a sede o stabilimento dell'impresa (principale o secondaria) o a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta.

Non è invece verificata la condizione di reciprocità per i non residenti nei seguenti casi:

- a) se l'acquisto dell'immobile è finalizzato ad un investimento di capitali, eccezion fatta per gli immobili ad uso commerciale;
- b) se si contravviene all'obbligo di mantenere la destinazione d'uso del bene immobile, scopo per cui l'acquisto fu precedentemente effettuato.

In ambito societario, quanto alle società di capitali, e precisamente:

1) per le S.P.A.

- a) è verificata la condizione di reciprocità;
- b) è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Consigliere del C.d.A., salvo il caso di società il cui scopo consista nella partecipazione ad altre imprese (Holding), mentre non è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Amministratore unico;

2) per le S.R.L. si può considerare verificata la condizione di reciprocità tra l'Italia e la Svizzera nel caso di costituzione di una Società a garanzia limitata (Sagl / S.r.l.) in Svizzera, compreso il caso di SAGL interamente partecipata da una Società anonima con sede in Italia, quando almeno uno degli amministratori, munito di poteri di rappresentanza, è domiciliato in Svizzera.

Il capoverso 3 dell'art. 814 del codice delle obbligazioni (CO) stabilisce che una delle persone autorizzate a rappresentare la società deve essere domiciliata in Svizzera. Non deve obbligatoriamente trattarsi di un gerente; un direttore è sufficiente. Secondo la legge, è possibile che si tratti di un membro dell'organo superiore di gestione o di amministrazione o di un direttore. Il concetto di direttore deve essere interpretato alla luce dell'art. 718, cpv. 2. CO: si tratta pertanto di un "terzo" (cioè di una persona non membro del consiglio di amministrazione) al quale il potere di rappresentanza è stato delegato. Non è necessario che detta persona sia iscritta nel registro di commercio a titolo di direttore. Del resto, la nozione di direttore non è chiaramente definita dal CO, i direttori iscritti quanto tali nel registro di commercio non sono dei procuratori o dei mandatarî commerciali ma delle persone con diritti uguali a quelli dei gerenti, salvo una limita espressa (cfr. art. 814, cpv. 4 CO con rinvio ad art. 718 CO). Procuratori o mandatarî commerciali non rispondono alle esigenze degli art. 718, cpv. 4, 814, cpv. 3, e 898. cpv. 2, CO" (è doveroso segnalare che tale ultimo periodo è stato oggetto di modificazioni nel corso dell'anno 2020).

Con riferimento alle società di persone,

- a) per la Società semplice è verificata la condizione di reciprocità;
- b) per la società in nome collettivo: è verificata la condizione di reciprocità a condizione che almeno uno dei soci risieda in Italia ed abbia, individualmente o congiuntamente agli altri soci residenti, la rappresentanza della società;
- c) per la società in accomandita semplice è verificata la condizione di reciprocità a condizione che almeno uno dei soci accomandatari risieda in Italia ed abbia, individualmente o congiuntamente agli altri soci accomandatari residenti, la rappresentanza della società.

Alessandra Barraco

SCHEDA MAE

OTTOBRE 2019

ACQUISTI IMMOBILIARI:

L'acquisto di case in Svizzera da parte di persone residenti all'estero con riferimento ad abitazioni secondarie monofamiliari o plurifamiliari, di appartamenti in proprietà e di terreno edificabile destinato a tali costruzioni sottosta' di principio all'obbligo dell'autorizzazione secondo la Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE). La decisione circa tale autorizzazione spetta all'autorità del Cantone territorialmente competente.

- 1) è verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche non residente limitatamente all'acquisto di:
- a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in *apart-hotel*, 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;
- 2) è verificata la condizione di reciprocità ampia e libera per gli eredi legittimi negli acquisti *mortis causa* e per i parenti dell'alienante in linea ascendente e discendente (nonni, genitori e figli) e per il suo coniuge;
- 3) è verificata la condizione di reciprocità, limitatamente alle tipologie descritte al punto 1) per gli acquisti a titolo di permuta;
- 4) è verificata la condizione di reciprocità per le persone giuridiche straniere limitatamente agli immobili da adibire a sede o stabilimento dell'impresa (principale o secondaria) od a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta;
- 5) non è, comunque, verificata la condizione di reciprocità per i non residenti nei seguenti casi:
- a) se l'acquisto dell'immobile è finalizzato ad un investimento di capitali, eccezion fatta per gli immobili ad uso commerciale;
 - b) se si contravviene all'obbligo di mantenere la destinazione d'uso del bene immobile, scopo per cui l'acquisto fu precedentemente effettuato.

COSTITUZIONE DI/PARTECIPAZIONE A SOCIETA':

1) SOCIETA' DI CAPITALI:

a) S.P.A.

- 1) è verificata la condizione di reciprocità;
- 2) è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Consigliere del C.d.A., salvo il caso di società il cui scopo consista nella partecipazione ad altre imprese (Holding), mentre non è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Amministratore unico;

"b) S.R.L. "Si può considerare verificata la condizione di reciprocità tra l'Italia e la Svizzera nel caso di costituzione di una Società a garanzia limitata (Sagl/ S.r.l.) in Svizzera, compreso il caso di SAGL

interamente partecipata da una Società anonima con sede in Italia, quando almeno uno degli amministratori, munito di poteri di rappresentanza, è domiciliato in Svizzera.

Il capoverso 3 dell'art. 814 del codice delle obbligazioni (CO) stabilisce che una delle persone autorizzate a rappresentare la società deve essere domiciliata in Svizzera. Non deve obbligatoriamente trattarsi di un gerente; un direttore è sufficiente. Secondo la legge, è possibile che si tratti di un membro dell'organo superiore di gestione o di amministrazione o di un direttore. Il concetto di direttore deve essere interpretato alla luce dell'art. 718, cpv. 2. CO: si tratta pertanto di un "terzo" (cioè di una persona non membro del consiglio di amministrazione) al quale il potere di rappresentanza è stato delegato. Non è necessario che detta persona sia iscritta nel registro di commercio a titolo di direttore. Del resto, la nozione di direttore non è chiaramente definita dal CO, i direttori iscritti quanto tali nel registro di commercio non sono dei procuratori o dei mandatarî commerciali ma delle persone con diritti uguali a quelli dei gerenti, salvo una limitazione espressa (cfr. art. 814, cpv. 4 CO con rinvio ad art. 718 CO). Procuratori o mandatarî commerciali non rispondono alle esigenze degli art. 718, cpv. 4, 814, cpv. 3, e 898. cpv. 2, CO".

2) SOCIETÀ DI PERSONE:

a) Società semplice: è verificata la condizione di reciprocità;

b) società in nome collettivo: è verificata la condizione di reciprocità a condizione che almeno uno dei soci risieda in Italia ed abbia, individualmente o congiuntamente agli altri soci residenti, la rappresentanza della società;

c) società in accomandita semplice: è verificata la condizione di reciprocità a condizione che almeno uno dei soci accomandatari risieda in Italia ed abbia, individualmente o congiuntamente agli altri soci accomandatari residenti, la rappresentanza della società.

ACCORDI IN VIGORE:

CONVENZIONE PER EVITARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI E PER REGOLARE ALCUNE QUESTIONI IN MATERIA DI IMPOSTE SUL REDDITO E SUL PATRIMONIO, CON PROTOCOLLO AGGIUNTIVO (firmato a ROMA 09.03.1976 in vigore dal 27.03.1979)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

PROTOCOLLO CHE MODIFICA LA CONVENZIONE DEL 09.03.1976 PER EVITARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI (firmato a ROMA 28.04.1978 in vigore dal 27.03.1979)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

ACCORDO CONCERNENTE IL RISARCIMENTO DEI DANNI IN CASO DI INCIDENTI DELLA CIRCOLAZIONE STRADALE CON SCAMBIO DI NOTE (Firmato a Roma il 16.08.1978 Entrato in vigore il 15.12.1979)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

SCAMBIO DI NOTE, COSTITUENTE UN ACCORDO, SULLE CONDIZIONI DI RECIPROCITA' DEI RIMBORSI DELL'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO AGLI OPERATORI ECONOMICI (firmato a ROMA 18.07.1997 in vigore dal 18.07.1997)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

ACCORDO TRA CEE E SUOI STATI MEMBRI, DA UNA PARTE E SVIZZERA DALL'ALTRA, SULLA LIBERA CIRCOLAZIONE DELLE PERSONE, CON ALLEGATI, ATTO FINALE E DICHIARAZIONI (Firmato a Lussemburgo il 21.06.1999 Entrato in vigore l'01.06.2002).

SCHEDE PRECEDENTI

AGOSTO 2014

ACQUISTI IMMOBILIARI:

L'acquisto di case in Svizzera da parte di persone residenti all'estero con riferimento ad abitazioni secondarie monofamiliari o plurifamiliari, di appartamenti in proprietà e di terreno edificabile destinato a tali costruzioni sottosta' di principio all'obbligo dell'autorizzazione secondo la Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE). La decisione circa tale autorizzazione spetta all'autorità del Cantone territorialmente competente.

1) è verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche non residente limitatamente all'acquisto di:

a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in appart-hotel, 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;

2) è verificata la condizione di reciprocità ampia e libera per gli eredi legittimi negli acquisti mortis causa e per i parenti dell'alienante in linea ascendente e discendente (nonni, genitori e figli) e per il suo coniuge;

3) è verificata la condizione di reciprocità, limitatamente alle tipologie descritte al punto 1) per gli acquisti a titolo di permuta;

4) è verificata la condizione di reciprocità per le persone giuridiche straniere limitatamente agli immobili da adibire a sede o stabilimento dell'impresa (principale o secondaria) od a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta;

5) non è, comunque, verificata la condizione di reciprocità per i non residenti nei seguenti casi:

a) se l'acquisto dell'immobile è finalizzato ad un investimento di capitali, eccezion fatta per gli immobili ad uso commerciale;

b) se si contravviene all'obbligo di mantenere la destinazione d'uso del bene immobile, scopo per cui l'acquisto fu precedentemente effettuato.

COSTITUZIONE DI/PARTECIPAZIONE A SOCIETA':

1) SOCIETA' DI CAPITALI:

a) S.P.A.

1) è verificata la condizione di reciprocità;

2) è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Consigliere del C.d.A., salvo il caso di società il cui scopo consista nella partecipazione ad altre imprese (Holding), mentre non è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Amministratore unico;

b) S.R.L. "Si può considerare verificata la condizione di reciprocità tra l'Italia e la Svizzera nel caso di costituzione di una Società a garanzia limitata (Sagl/ S.r.l.) in Svizzera, compreso il caso di SAGL interamente partecipata da una Società anonima con sede in Italia, quando almeno uno degli amministratori, munito di poteri di rappresentanza, è domiciliato in Svizzera.

Il capoverso 3 dell'art. 814 del codice delle obbligazioni (CO) stabilisce che una delle persone autorizzate a rappresentare la società deve essere domiciliata in Svizzera. Non deve obbligatoriamente trattarsi di un gerente; un direttore è sufficiente. Secondo la legge, è possibile che si tratti di un membro dell'organo superiore di gestione o di amministrazione o di un direttore. Il concetto di direttore deve essere interpretato alla luce dell'art. 718, cpv. 2. CO: si tratta pertanto di un 'terzo' (cioè di una persona non membro del consiglio di amministrazione) al quale il potere di rappresentanza è stato delegato. Non è necessario che detta persona sia iscritta nel registro di commercio a titolo di direttore. Del resto, la nozione di direttore non è chiaramente definita dal CO, i direttori iscritti quanto tali nel registro di commercio non sono dei procuratori o dei mandatarî commerciali ma delle persone con diritti uguali a quelli dei gerenti, salvo una limitazione espressa (cfr. art. 814, cpv. 4 CO con rinvio ad art. 718 CO). Procuratori o mandatarî commerciali non rispondono alle esigenze degli art. 718, cpv. 4, 814, cpv. 3, e 898. cpv. 2, CO."

2) SOCIETA' DI PERSONE:

a) Società semplice: è verificata la condizione di reciprocità;

b) società in nome collettivo: è verificata la condizione di reciprocità a condizione che almeno uno dei soci risieda in Italia ed abbia, individualmente o congiuntamente agli altri soci residenti, la rappresentanza della società;

c) società in accomandita semplice: è verificata la condizione di reciprocità a condizione che almeno uno dei soci accomandatari risieda in Italia ed abbia, individualmente o congiuntamente agli altri soci accomandatari residenti, la rappresentanza della società.

Accordi in vigore:

CONVENZIONE PER EVITARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI E PER REGOLARE ALCUNE QUESTIONI IN MATERIA DI IMPOSTE SUL REDDITO E SUL PATRIMONIO, CON PROTOCOLLO AGGIUNTIVO (firmato a ROMA 09.03.1976 in vigore dal 27.03.1979)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

PROTOCOLLO CHE MODIFICA LA CONVENZIONE DEL 09.03.1976 PER EVITARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI (firmato a ROMA 28.04.1978 in vigore dal 27.03.1979)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

ACCORDO CONCERNENTE IL RISARCIMENTO DEI DANNI IN CASO DI INCIDENTI DELLA CIRCOLAZIONE STRADALE CON SCAMBIO DI NOTE (Firmato a Roma il 16.08.1978 Entrato in vigore il 15.12.1979)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

SCAMBIO DI NOTE, COSTITUENTE UN ACCORDO, SULLE CONDIZIONI DI RECIPROCITA' DEI RIMBORSI DELL'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO AGLI OPERATORI ECONOMICI (firmato a ROMA 18.07.1997 in vigore dal 18.07.1997)

http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx

ACCORDO TRA CEE E SUOI STATI MEMBRI, DA UNA PARTE E SVIZZERA DALL'ALTRA, SULLA LIBERA CIRCOLAZIONE DELLE PERSONE, CON ALLEGATI, ATTO FINALE E DICHIARAZIONI (Firmato a Lussemburgo il 21.06.1999 Entrato in vigore l'01.06.2002).

21 MARZO 2000

ACQUISTI IMMOBILIARI:

1) è verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche non residente limitatamente all'acquisto di:

a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in appart-hotel, con superficie abitabile netta non superiore ai 100 mq;

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

2) è verificata la condizione di reciprocità per gli acquisti per successione ereditaria e per gli acquisti a titolo di permuta;

3) è verificata la condizione di reciprocità per le persone giuridiche straniere limitatamente agli immobili da adibire a sede o stabilimento dell'impresa (principale o secondaria) od a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta;

4) non è, comunque, verificata la condizione di reciprocità per i non residenti nei seguenti casi:

a) se l'acquisto dell'immobile è finalizzato ad un investimento di capitali;

b) se si contravviene all'obbligo di mutare la destinazione d'uso del fondo, scopo per cui l'acquisto è stato autorizzato.

COSTITUZIONE DI/PARTECIPAZIONE A SOCIETA':

1) SOCIETA' DI CAPITALI:

a) S.P.A.:

1) è verificata la condizione di reciprocità;

2) è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Consigliere del C.d.A., purché almeno un membro del Consiglio abbia la cittadinanza italiana e sia domiciliato in Italia, mentre non è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Amministratore unico;

b) S.R.L.: è verificata la condizione di reciprocità e non vi sono limitazioni per l'assunzione delle cariche sociali;

2) SOCIETA' DI PERSONE: non è verificata la condizione di reciprocità.

11 OTTOBRE 1999

ACQUISTI IMMOBILIARI:

1) è verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche non residente limitatamente all'acquisto di:

a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in apart-hotel, con superficie abitabile netta non superiore ai 100 mq;

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

2) è verificata la condizione di reciprocità per gli acquisti per successione ereditaria e per gli acquisti a titolo di permuta;

3) è verificata la condizione di reciprocità per le persone giuridiche straniere limitatamente agli immobili da adibire a sede o stabilimento dell'impresa (principale o secondaria) od a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta;

4) non è, comunque, verificata la condizione di reciprocità per i non residenti nei seguenti casi:

a) se l'acquisto dell'immobile è finalizzato ad un investimento di capitali;

b) se si contravviene all'obbligo di mutare la destinazione d'uso del fondo, scopo per cui l'acquisto è stato autorizzato.

COSTITUZIONE DI/PARTECIPAZIONE A SOCIETA':

1) SOCIETA' DI CAPITALI:

a) S.P.A.

1) è verificata la condizione di reciprocità;

2) è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Consigliere del C.d.A., purché almeno un membro del Consiglio abbia la cittadinanza italiana e sia domiciliato in Italia, mentre non è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Amministratore unico;

b) S.R.L.: è verificata la condizione di reciprocità e non vi sono limitazioni per l'assunzione delle cariche sociali;

2) SOCIETA' DI PERSONE: non è verificata la condizione di reciprocità.

26 OTTOBRE 1998

ACQUISTI IMMOBILIARI:

1) è verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche non residenti limitatamente all'acquisto di:

a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in apart-hotel, con superficie abitabile netta non superiore ai 100 mq;

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

2) è verificata la condizione di reciprocità per gli acquisti per successione ereditaria e gli acquisti a titolo di permuta;

3) è verificata la condizione di reciprocità per le persone giuridiche straniere limitatamente agli immobili da adibire a sede o stabilimento dell'impresa (principale o secondaria), od a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta;

4) non è comunque verificata la condizione di reciprocità per i non residenti nei seguenti casi:

a) se l'immobile è finalizzato ad un investimento di capitali;

b) se si contravviene, all'obbligo di mutare la destinazione d'uso del fondo, scopo per cui l'acquisto è stato autorizzato.

COSTITUZIONE DI/PARTECIPAZIONE A SOCIETÀ:

1) SOCIETÀ DI CAPITALI:

a) S.P.A.

1) è verificata la condizione di reciprocità;

2) è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Consigliere del C.d.A., purché almeno un membro del Consiglio abbia la cittadinanza italiana e sia domiciliato in Italia, mentre non è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Amministratore unico;

b) S.R.L.: è verificata la condizione di reciprocità e non vi sono limitazioni per l'assunzione delle cariche sociali;

2) SOCIETÀ DI PERSONE: è verificata la condizione di reciprocità per i residenti, con l'unica limitazione che qualora tutti i soci siano cittadini svizzeri, la società deve designare una persona capace di rappresentarla con domicilio in Italia.

23 GENNAIO 1998

ACQUISTI IMMOBILIARI:

1) È verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche residenti.

2) È verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche non residenti limitatamente all'acquisto di:

a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in *appart-hotel*, con superficie abitabile netta non superiore ai 100 mq;

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

3) È verificata la condizione di reciprocità per gli acquisti per successione ereditaria e gli acquisti a titolo di permuta.

4) È verificata la condizione di reciprocità per le persone giuridiche con sede in Italia limitatamente agli immobili da adibire a sede o stabilimento dell'impresa (principale o secondaria), od a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta.

5) Non è comunque verificata la condizione di reciprocità per i non residenti nei seguenti casi:

a) se l'immobile è finalizzato ad un investimento di capitali;

b) se si contravviene all'obbligo di mutare la destinazione d'uso del fondo, scopo per cui l'acquisto è stato autorizzato.

LAVORO AUTONOMO:

E' verificata la condizione di reciprocità per gli stranieri residenti.

COSTITUZIONE DI PARTECIPAZIONE A SOCIETÀ:

1) società di capitali:

a) S.P.A.:

1) è verificata la condizione di reciprocità;

2) è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Consigliere del D.d.A., purché almeno un membro del Consiglio abbia la cittadinanza italiana e sia domiciliato in Italia, mentre non è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Amministratore unico;

b) S.R.L.:

è verificata la condizione di reciprocità e non vi sono limitazioni per l'assunzione delle cariche sociali;

2) società di persone:

è verificata la condizione di reciprocità per i residenti, con l'unica limitazione che, qualora tutti i soci siano cittadini svizzeri, la società deve designare una persona capace di rappresentarla con domicilio in Italia.

28 OTTOBRE 1997

ACQUISTI IMMOBILIARI:

- 1) Condizione di reciprocità non verificata per i terreni agricoli salvo nel caso in cui lo sfruttamento del terreno agricolo sia accessorio allo svolgimento di un'attività artigianale;
- 2) Condizione di reciprocità verificata per le persone fisiche residenti;
- 3) Condizione di reciprocità verificata anche per le persone fisiche non residenti limitatamente all'acquisto di:
 - a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in *apart-hotel*, con superficie abitabile netta non superiore ai 100 mq;
 - b) abitazioni secondarie e di vacanza costruite su fondi la cui superficie non ecceda i 1.000 mq;
- 4) Condizione di reciprocità verificata per le imprese (persone fisiche o giuridiche) limitatamente agli immobili da adibire a sede dell'impresa (principale o secondaria), allo svolgimento dell'attività produttiva esercitata nonché a civile abitazione riservata ai rappresentanti dell'impresa stessa.

LAVORO AUTONOMO:

Condizione di reciprocità verificata per gli stranieri residenti.

COSTITUZIONE DI/PARTECIPAZIONE A SOCIETÀ:

- 1) Condizione di reciprocità verificata; per quanto riguarda in particolare le società di persone è richiesto il requisito della residenza;
- 2) limitatamente alle S.P.A ed alle cooperative per quanto riguarda le cariche sociali vanno rispettate le seguenti limitazioni:
 - a) se l'amministrazione è affidata ad una sola persona, questa non potrà essere straniera e dovrà comunque essere domiciliata in Italia;
 - b) se l'amministrazione si compone di più membri la maggioranza non potrà essere detenuta da cittadini stranieri e dovrà comunque essere domiciliata in Italia.

Comunicazioni del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale

9 NOVEMBRE 2017

A fronte della richiesta "si invia l'allegata richiesta ai fini della verifica della condizione di reciprocità con la Svizzera; nella fattispecie si tratta dell'acquisto in Italia da parte di due coniugi svizzeri (residenti a Zurigo – Cantone Zurigo) di un fabbricato abitativo composto da 2 unità (per una

superficie complessiva superiore ai mq. 200) con pertinenti circostanti terreni di natura agricola, di circa mq. 4500. Il tutto perché dalla documentazione esaminata (parere reso dal Ministero degli Esteri - Dr. Marongiu, pubblicato in Rete Unitaria Notariato - CNN Notizie – in data 8 febbraio 2013) sembrerebbero superabili di fatto, in via interpretativa, anche a seconda del Cantone di appartenenza, gli stretti requisiti richiesti dalle norme svizzere in materia di acquisti immobiliari da parte di cittadini stranieri”, è stata fornita la seguente risposta: “in seguito alle verifiche effettuate attraverso la nostra Sede di riferimento all'estero, si comunica quanto segue: “per l'acquisto di fondi, le persone all'estero devono chiedere un'autorizzazione all'autorità cantonale competente. L'acquisto non necessita di autorizzazione quando:

- a. l'immobile serva 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.
- b. l'immobile serva alla persona fisica acquirente quale abitazione principale nel luogo del suo domicilio legale ed effettivo.
- c. l'immobile serva quale abitazione secondaria, di vacanza e abbia una superficie abitabile netta non superiore ai 200 mq.
- d. il fondo, di pertinenza di abitazioni secondarie e di vacanza (singole unità immobiliari: ville, fabbricati...), abbia una superficie che non ecceda i 1.000 mq”.

9 NOVEMBRE 2017

A fronte della richiesta “si richiede la verifica della reciprocità per la costituzione in Italia di una srl partecipata da una società che ha sede in Svizzera” è stata fornita la seguente risposta: “in seguito alle verifiche effettuate attraverso la nostra Sede di riferimento all'estero, si comunica quanto segue: per i cittadini italiani è ammessa la costituzione di una Società a garanzia limitata (Sagl/ Srl) in Svizzera, compreso il caso di SAGL interamente partecipata da una Società anonima con sede in Italia, quando almeno uno degli amministratori, munito di poteri di rappresentanza, è domiciliato in Svizzera”.

13 OTTOBRE 2017

A fronte della richiesta “sono stato richiesto poco fa di istruire, con una certa urgenza, una pratica di acquisto di casa per vacanze con annessi terreni di pertinenza da parte di cittadini svizzeri, cittadinanza quest'ultima che come noto dà luogo nella categoria notarile a ricorrenti dubbi”, è stata fornita la seguente risposta: “in seguito alle verifiche effettuate attraverso la nostra Sede di riferimento all'estero, si confermano le informazioni disponibili sul nostro sito Web secondo cui in Svizzera è verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche non residenti limitatamente all'acquisto di abitazioni secondarie con superficie abitabile netta non superiore ai 200 mq e per i fondi di pertinenza di abitazioni secondarie e di vacanza la cui superficie non ecceda i 1.000 mq”.

12 OTTOBRE 2017

In seguito alle verifiche effettuate attraverso la nostra Sede di riferimento all'estero, si comunica ai sensi dell'art. 10 dell'Ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE), un successivo acquisto aggiuntivo può avvenire soltanto nei limiti della superficie ammessa.

12 OTTOBRE 2017

In seguito alle verifiche effettuate attraverso la nostra Sede di riferimento all'estero, in merito al suo quesito, si comunica che l'acquisto di case in Svizzera da parte di persone residenti all'estero è regolata dalla Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE).

Riguardo l'ambito soggettivo della sua applicazione, l'art. 5 della citata legge definisce il concetto di persona all'estero. Secondo tale disposizione:

"1. Sono considerate persone all'estero:

a. i cittadini degli Stati membri della Comunità europea o dell'Associazione europea di libero scambio che non hanno il domicilio legale ed effettivo in Svizzera;
a bis. i cittadini di altri Stati esteri che non hanno il diritto di stabilirsi in Svizzera; b. le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria o effettiva all'estero; c. le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria e effettiva in Svizzera e nelle quali persone all'estero occupano una posizione preponderante; d. le persone fisiche e giuridiche nonché le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che non sono persone all'estero secondo le lettere a, a bis e c, qualora acquistino un fondo per conto di persone all'estero."

In relazione alla tipologia di atto richiesta dal suo cliente, fatte salve alcune eccezioni, per l'acquisto di fondi, le persone all'estero sottostanno all'obbligo di autorizzazione. La rimandiamo al nostro sito web http://www.esteri.it/mae/it/ministero/servizi/stranieri/elenco_paesi.html#s per i dettagli relativi alle varie fattispecie.

7 NOVEMBRE 2014

Il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale ha recentemente risposto ad un quesito in ambito di reciprocità, qui di seguito riportato:

"Si richiede di conoscere se sussista la reciprocità nel caso in cui una Società Svizzera SA

1) acquisti l'intera partecipazione di una SPA italiana (con organo amministrativo e organo di controllo interamente italiano) la quale nell'oggetto sociale abbia anche l'acquisto, la compravendita di immobili residenziali e di terreni nonostante non sia attività effettivamente svolta.

2) acquisti la partecipazione totalitaria di una società spa o srl (sempre che organi interamente italiani) che a sua volta detiene partecipazioni anche totalitarie in società immobiliari".

La risposta del Ministero è la seguente:

“In assenza di un Accordo investimenti vigente con la Svizzera, le indicazioni sul trattamento di fatto ricevuto nel Paese da investitori italiani (trattamento che specularmente viene riconosciuto agli investitori svizzeri in Italia) è reperibile alla pagina www.esteri.it, alla sezione Affari giuridici/Elenco Paesi”.

3 NOVEMBRE 2014

Il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale ha recentemente risposto ad un quesito in ambito di reciprocità, qui di seguito riportato:

“Avrei urgente bisogno di sapere, vostro tramite, dal Ministero degli Esteri, ai sensi dell’art. 1 del D.P.R. 394/99, se sussiste la reciprocità per la seguente fattispecie: una cittadina italiana, con testamento olografo, ha istituito unico erede testamentario una Fondazione di diritto svizzero (con sede in Bellinzona, avente come fine la ricerca per la cura dei linfomi). La Fondazione è intenzionata ad accettare la predetta eredità (nell’ambito della quale ricade la piena ed esclusiva proprietà di un appartamento, oltre che beni mobili, danari e titoli investiti).

Il problema che sottopongo alla vostra cognizione è se la condizione di reciprocità, di cui all’art. 16 delle Preleggi, operi anche per gli acquisti *mortis causa*. Da un’autorevole studio del Consiglio Nazionale del Notariato, a firma del dott. Emanuele Calò (CNN Notizie del 18 giugno 2012), sembrerebbe escludersi, per tale tipologia di acquisti, la stessa necessità di un accertamento sulla condizione di reciprocità.

In considerazione anche della *utilitas* sociale della Fondazione per la cura dei linfomi, ho ritenuto opportuno chiedere all’Ufficio Federale di Giustizia svizzero un parere su un caso speculare al nostro: accettazione di eredità con immobili da parte di cittadino italiano nominato erede da un cittadino svizzero.

La risposta, che vi allego, è positiva, sia pure con il limite di rivendita nei due anni; limite che, a mio giudizio, non dovrebbe operare in quanto, una volta ammesso l’acquisto della proprietà, questo diritto segue lo statuto italiano della proprietà che, come è noto, non prevede analoghe restrizioni o obblighi di rivendita. In altri termini, l’ammissione alla proprietà fa applicare, per l’istituto in esame, la legge del paese accettante, non quella dell’altro paese con i suoi organi o controlli.

In base a queste argomentazioni, ritengo che sussista la reciprocità per la fattispecie in esame, senza bisogno di alcuna autorizzazione (che, tra l’altro, non è prevista nel nostro ordinamento). La Fondazione dovrebbe poter accettare l’eredità della *de cuius* italiana con il solo limite (previsto dalla legge italiana) del beneficio di inventario”.

La risposta del Ministero è la seguente:

“In mancanza di Accordi bilaterali in materia di investimenti, questo Servizio accerta con le Sedi competenti il trattamento di fatto ricevuto dalle persone fisiche e giuridiche italiane nei vari Paesi per poter dare indicazioni sulla reciprocità. Riguardo al parere da Lei ricevuto da parte del Governo svizzero, relativo ai limiti che il LAFE impone agli acquisti di proprietà (sia per atto tra vivi, sia *mortis causa*) da parte di stranieri, si rileva che esso conferma l'esistenza del limite: gli acquisti del tipo che Lei indica non vanno esenti da autorizzazione, e questa verrà concessa solo a condizione che il bene venga immediatamente venduto (che si disinvesta ciò che si è avuto per via successoria per perdere la titolarità dell'immobile a vantaggio di altre forme di investimento permesse dalla normativa svizzera)”.

30 SETTEMBRE 2014

Il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale ha recentemente risposto ad un quesito in ambito di reciprocità, qui di seguito riportato:

“Come da accordi telefonici chiedo di verificare la condizione di reciprocità per la costituzione di una S.r.l. in Italia da parte di un cittadino svizzero non residente né domiciliato in Italia. Si tratterebbe di una S.r.l. semplificata (art. 2463 bis codice civile) costituita insieme ad un cittadino italiano. Ringraziando per la collaborazione porgo cordiali saluti”.

La risposta del Ministero è la seguente:

“Gentile Notaio, non essendovi con la Svizzera un accordo bilaterale in materia di investimenti, il trattamento riservato agli investitori italiani (che, per reciprocità si riconosce a quelli svizzeri in Italia) è riportato alla pagina www.esteri.it, sezione affari giuridici, elenco Paesi. Ove avesse bisogno di indicazioni più dettagliate di quelle presenti, dovremo interessare l'Ambasciata a Berna. Cordialmente, Servizio per gli Affari Giuridici, del Contenzioso Diplomatico e dei Trattati Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale”.

8 FEBBRAIO 2013

RECIPROCIÀ CON LA SVIZZERA NEL SETTORE IMMOBILIARE: IL MINISTERO AFFARI ESTERI EMETTE UN SUO PARERE

Un Notaio ha chiesto al Ministero Affari Esteri se possa considerarsi verificata la condizione di reciprocità nel caso in cui una fondazione svizzera acquisti in Italia fabbricati con annesso terreno dichiarando in atto che intende adibire gli immobili oggetto di compravendita a sede di rappresentanza in Italia. Il funzionario preposto ha autorizzato i nostri Uffici a pubblicare la sua risposta, appresso riprodotta:

RISPOSTA: " In base all'art.16 delle Preleggi lo straniero è ammesso a godere dei diritti civili attribuiti al cittadino a condizione di reciprocità; nel nostro ordinamento viene infatti riconosciuta allo straniero una capacità giuridica pari a quella riconosciuta nell'ordinamento di quest'ultimo al cittadino italiano.

Al fine di fornire ai notai i dati relativi alla sussistenza della condizione di reciprocità ai sensi del D. Lgs. 286/98, il Ministero degli Affari Esteri procede alla verifica della legislazione dello Stato di provenienza della persona (fisica o giuridica) che intendere concludere atti giuridici in Italia. La verifica riguarda la possibilità per il cittadino italiano di concludere negozi giuridici nell'ordinamento dell'altro Paese, a prescindere dalle disposizioni di dettaglio o dei singoli requisiti richiesti dalle Autorità straniere. In altri termini, affinché si possa considerare verificata la condizione di reciprocità, sarà sufficiente che all'italiano venga riconosciuto nell'ordinamento straniero la capacità giuridica per compiere determinati negozi giuridici.

Tale condizione risulta verificata con riferimento alla Svizzera. Le persone fisiche e giuridiche italiane sono infatti ammesse ad acquistare immobili in Svizzera, pur nel rispetto di requisiti e limitazioni che differiscono in ciascuno dei Cantoni. Il fatto che la normativa svizzera ponga dei limiti agli acquisti di immobili sotto il profilo della tipologia (ad es. terreni agricoli) e della superficie acquistabile, non impedisce di per sé che sia verificata la condizione di reciprocità.

Infine, si segnala che nella prassi è invalsa un'interpretazione ampia dell'Accordo che istituisce l'Associazione Europea di libero scambio (EFTA), firmata a Stoccolma il 4 gennaio 1960, il cui Capitolo IX riguarda specificamente la materia degli investimenti, e che garantisce ai cittadini di tutti gli Stati membri il "trattamento nazionale", non discriminatorio.

In definitiva, nel caso sottoposto la condizione di reciprocità si considera verificata ".

Dott. Enzo Marongiu

30 MARZO 2012

SVIZZERA. QUESITI IN MATERIA DI FONDAZIONI - CONDIZIONI DI RECIPROCIÀ

Quesito: una Fondazione svizzera dovrebbe costituire una Fondazione in Italia e, seguendo il principio di reciprocità, si chiede se una Fondazione italiana potrebbe costituire a sua volta una Fondazione in Svizzera.

Risposta: il principio di reciprocità si applica dal punto di vista svizzero, che considera la fondazione come una persona giuridica. Fatta salva la legislazione italiana, la risposta può essere positiva.

Quesito: si domanda se una Fondazione italiana possa iscrivere una sua succursale al Registro di Commercio svizzero e se ci siano particolari condizioni

Risposta: secondo la legislazione svizzera non esistono dei problemi particolari per l'iscrizione in Svizzera della succursale di una fondazione italiana.

Sia l'Ordinanza federale sul registro di commercio, segnatamente l'art. 114 in relazione con l'art. 1 ORC che definisce la nozione di entità giuridica (cfr. http://www.admin.ch/ch/i/rs/221_411/a114.html), sia il Codice federale delle obbligazioni (cfr. art. 935 cpv. 2; <http://www.admin.ch/ch/i/rs/220/a935.html>) e finalmente l'art. 160 LDIP (cfr. art. 160; <http://www.admin.ch/ch/i/rs/291/a160.html>) lasciano aperta la possibilità d'iscrivere la succursale di un ente giuridico con sede all'estero.

Si può notare che l'art. 160 LDIP utilizza la nozione di "società" che è meno generale di quella di "ente giuridico" ritenuta dall'ORC. Tuttavia, il messaggio del Consiglio federale sulla Legge federale di diritto internazionale privato permette di concludere che l'iscrizione della succursale di una fondazione con sede all'estero, nella fattispecie in Italia, non dovrebbe essere regolata in maniera diversa. Occorre rilevare d'altra parte che l'art. 935 cpv. 2 CO riserva "le deroghe rese necessarie dalla legislazione estera".

Pertanto, secondo la nostra opinione, la succursale di una fondazione italiana può essere iscritta nel registro di commercio cantonale, se il diritto italiano non si oppone e in conformità con la legislazione svizzera precitata.

15 OTTOBRE 1997

CITTADINO SVIZZERO - ATTIVITA' DI AGENTE E RAPPRESENTANTE DI COMMERCIO. CONDIZIONE DI RECIPROCITA'

In relazione al quesito posto con la nota sopracitata, si comunica che l'Ambasciata d'Italia a Berna ha rappresentato quanto segue: "il cittadino italiano interessato a lavorare in Svizzera deve innanzitutto avere un'offerta di lavoro da un'impresa locale; sulla base della durata del lavoro le Autorità di polizia stabiliscono la concessione del permesso di soggiorno.

Per un lavoro non limitato nel tempo è concesso il permesso di dimora (permesso "B") che è di regola della durata di un anno.

Qualora il possessore della dimora rinnovi per cinque anni tale permesso può richiedere alla stessa autorità il rilascio del permesso di domicilio (permesso "C") che, oltre a garantirgli il diritto di stabilirsi in territorio elvetico, gli può consentire di intraprendere un'attività economica".

Stante quanto precede questo Servizio ritiene verificata la condizione di reciprocità tra l'Italia e la Svizzera, ai sensi dell'art. 16 delle Preleggi, relativamente alla materia in oggetto.

30 OTTOBRE 1995

SOCIETA' SVIZZERA - ACQUISTO DI BENE IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE. CONDIZIONE DI RECIPROCITA'

In relazione al quesito posto con la nota sopracitata, si rappresenta da parte di questo Servizio che le imprese svizzere possono acquistare in Italia a condizione di reciprocità, (tenuto conto di quanto prevede a riguardo la Legge Federale Svizzera), solo beni immobili da adibire a fini produttivi o a sede secondaria dell'impresa.

Più recentemente, a seguito di un attento esame della Legge Federale Svizzera del 1983 (LAFE), è stato appurato che un'impresa straniera operante in Svizzera, può acquistare beni immobili da adibire anche a civile abitazione, purché tale destinazione d'uso venga riservata ai rappresentanti dell'impresa medesima.

A questo riguardo l'art. 6 della succitata Legge Federale testualmente prevede: "sono considerati rapporti strettissimi e degni di protezione, atti ad autorizzare l'acquisto di un'abitazione secondaria (art. 9 cpv. 1 lett. e LAFE), i regolari rapporti che l'acquirente deve intrattenere nel luogo dell'abitazione secondaria per tutelare interessi prevalentemente economici, scientifici, culturali o altri interessi importanti".

Stante quanto precede, questo Servizio ritiene verificata, entro i limiti suindicati, la condizione di reciprocità tra l'Italia e la Svizzera, ai sensi dell'art. 16, relativamente alla materia in oggetto.

7 NOVEMBRE 1994

In riscontro alla nota sopracitata, lo scrivente Servizio comunica che, da un attento esame della legge svizzera, è emerso che l'acquisto di beni immobili adibiti ad uso commerciale da parte di cittadini stranieri è autorizzato solo per lo stabilimento permanente di un'impresa (Legge LAFE, art. 8). Per stabilimento permanente si intende la direzione dell'impresa da parte dell'acquirente (Ordinanza OAFE, art. 3) Sembra pertanto che in Svizzera gli acquisti di beni immobili adibiti ad uso commerciale siano preclusi agli stranieri, qualora non ricorrano i presupposti summenzionati. Stante quanto precede, si ritiene verificata, entro i limiti suindicati, la condizione di reciprocità tra l'Italia e la Svizzera, ai sensi dell'art. 16 delle preleggi, relativamente alla materia in oggetto.

5 OTTOBRE 1992

Il Serv. Cont. Dipl. "...ritiene sussistente, in linea di fatto, la condizione di reciprocità di cui all'art. 16 disp. prel. c.c. per l'acquisto in Italia da parte di cittadini svizzeri non residenti di case o appartamenti

da adibire a residenza secondaria o di vacanza, ovvero a residenza principale. Qualora l'acquisto riguardi anche un terreno, si ritiene sussistente la condizione di reciprocità se non viene modificata la destinazione del fondo". Per gli acquisti di imprese svizzere, sia persone fisiche che giuridiche "...la condizione di reciprocità è limitata agli immobili da adibire a sede dell'impresa oppure a fini produttivi, stante quanto disposto dalla legislazione elvetica, la quale vieta espressamente gli investimenti immobiliari di imprese straniere, con l'eccezione di quelli imposti dalla legge". Il Serv. Cont. Dipl. si riserva di modificare il proprio parere per eventuali modificazioni della normativa svizzera in materia o per la sua concreta applicazione. È verificata, entro tali limiti, la condizione di reciprocità tra Italia e Svizzera, ai sensi dell'art. 16 delle Preleggi, relativamente alla materia in oggetto.

16 SETTEMBRE 1992

Il Serv. Cont. Dipl. comunica che "...pur essendo ammessa liberamente la partecipazione straniera (persona fisica o giuridica che sia) ad una società di capitali svizzera sussiste un limite relativamente alla cittadinanza e domicilio degli amministratori". Nel caso di amministratore unico, questo deve essere domiciliato in Svizzera ed avere cittadinanza svizzera; se invece gli amministratori sono più di uno, devono essere in maggioranza domiciliati in Svizzera ed avere cittadinanza svizzera, salvo eccezioni approvate dal Consiglio federale per società con scopo di partecipazione ad altre imprese (società holding): almeno uno degli amministratori autorizzati a rappresentare la società deve essere domiciliato in Svizzera. E' verificata, entro tali limiti, la condizione di reciprocità tra Italia e Svizzera, ai sensi dell'art. 16 delle Preleggi, relativamente alla materia in oggetto.

o o o o

Si coglie infine l'occasione per ricordare, doverosamente, che i quesiti che vengono sottoposti all'Ufficio studi devono avere ad oggetto una o più specifiche questioni giuridiche di interesse generale per la categoria e non possono, in ogni caso, coinvolgere l'intera fattispecie negoziale, non potendo detto Ufficio sostituirsi al professionista incaricato dalle parti nella valutazione complessiva concernente la ricevibilità di un atto.

a cura del Settore europeo e internazionale dell'Ufficio Studi