

CASO: TRIB. BERGAMO 12 marzo 2021 (cittadino svizzero)

ritenuto che nella Confederazione Svizzera esiste un'apposita disciplina che regolamenta e limita l'acquisto di immobili da parte di cittadini stranieri: la legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone straniere (LAFE) del 16.12.1983 e l'ordinanza esecutiva della stessa dell'1 ottobre 1984 (OAFE);

ritenuto che secondo quanto previsto dalla predetta legge nel territorio elvetico vige il regime autorizzatorio per tutti gli stranieri che intendano acquistare proprietà immobiliari, salvo che per l'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;

ritenuto, quindi, che gli acquisti immobiliari in Italia di soggetti di nazionalità elvetica non necessitano di autorizzazione, secondo la condizione di reciprocità, solamente, per quel che qui rileva, nel caso in cui l'immobile sia destinato a stabilimento permanente di un commercio, di un'industria, di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione (Cass. civ. Sez. II Ord., 9/10/2018, n. 24923);

ritenuto, ciò posto, che nel caso di specie dal certificato di destinazione urbanistica risulta che gli usi consentiti per i mappali agganciati dal cittadino svizzero siano solo "UF" e "Uga2", ove per UF deve intendersi uso residenziale, mentre per UGA2 "medie strutture di vendita: esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 mq di superficie di vendita";

ritenuto, quindi, che la destinazione urbanistica dei mappali oggetto del lotto 2, non sia esclusivamente commerciale, sicché la condizione di reciprocità non può ritenersi rispettata;

ritenuto per tali ragioni che l'aggiudicazione del lotto 2 ad _____ debba essere annullata e, conseguentemente, la cauzione versata restituita;