



IMMOBILI

7

7.1	La ricerca dell'immobile giusto.....	69
7.2	Immobili commerciali.....	70
7.3	Immobili residenziali	72
7.4	Licenza di costruzione.....	74
7.5	Acquisto di fondi da parte di persone all'estero	74

Mentre l'offerta di immobili è molto versatile per quanto riguarda il settore commerciale, così come succede anche in altre città di carattere internazionale, quelli residenziali sono piuttosto rari soprattutto in centro. Nella ricerca di immobili idonei da prendere in locazione o da acquistare, Internet e i giornali forniscono un prezioso aiuto. Anche coloro che sono domiciliati all'estero possono acquistare immobili e terreni commerciali senza alcuna autorizzazione, mentre per quanto riguarda gli alloggi di proprietà vi sono determinate restrizioni.

7.1 LA RICERCA DELL'IMMOBILE GIUSTO

7.1.1 Immobili residenziali e commerciali

Internet e i giornali sono importanti fonti d'informazione nella ricerca dell'immobile giusto. Conoscere qualcuno sul posto può essere molto utile se si cerca un alloggio. La gamma di immobili offerti comprende appartamenti, case monofamiliari, edifici multifamiliari, uffici e immobili commerciali, parcheggi, garage, con la possibilità sia di locazione che d'acquisto.

Un indirizzo valido è anche quello dei siti web degli uffici fiduciari immobiliari, ai quali si arriva tra l'altro tramite i portali di ricerca immobiliare oppure attraverso la homepage dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT). Utili risultano anche le pagine Internet dei comuni, molte delle quali contengono informazioni su futuri progetti di costruzione, a livello di immobili in locazione o da acquistare.

I servizi cantonali di promozione economica assistono gli investitori in tutte le formalità amministrative e favoriscono i contatti per l'acquisto di terreni edificabili e immobili.

www.svit.ch
Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT)

www.alle-immobilien.ch
www.homegate.ch
www.immoscout24.ch
www.comparis.ch > Immobili
www.acheter-louer.ch
www.immogalaxy.ch
Immobili residenziali

www.s-ge.com/realestate
Immobili commerciali (in collaborazione con Swiss Circle)

7.1.2 Alloggi temporanei/ammobiliati

Per quanto riguarda la Svizzera come Paese in cui trascorrere le ferie, l'offerta di hotel e alloggi per le vacanze è vasta per ogni categoria. Il punto di partenza per cercare un alloggio idoneo, anche in questo caso è costituito da Internet. Una buona panoramica in merito è offerta dalla homepage di Svizzera Turismo.

Case, appartamenti e «serviced apartments» sono piuttosto costosi. Vi sono fornitori immobiliari e ditte specializzate nell'assistenza agli espatriati che possono fornire aiuto in tale ricerca. Non esiste una panoramica degli offerenti di tutta la Svizzera. Per questo motivo si consiglia di cercare innanzitutto in Internet usando le parole chiave «appartamenti con servizi alberghieri», «ammobiliato», «monolocale», «temporary housing» oppure «abitazioni di vacanza».

www.myswitzerland.com > Alloggi
Alberghi e appartamenti per le vacanze

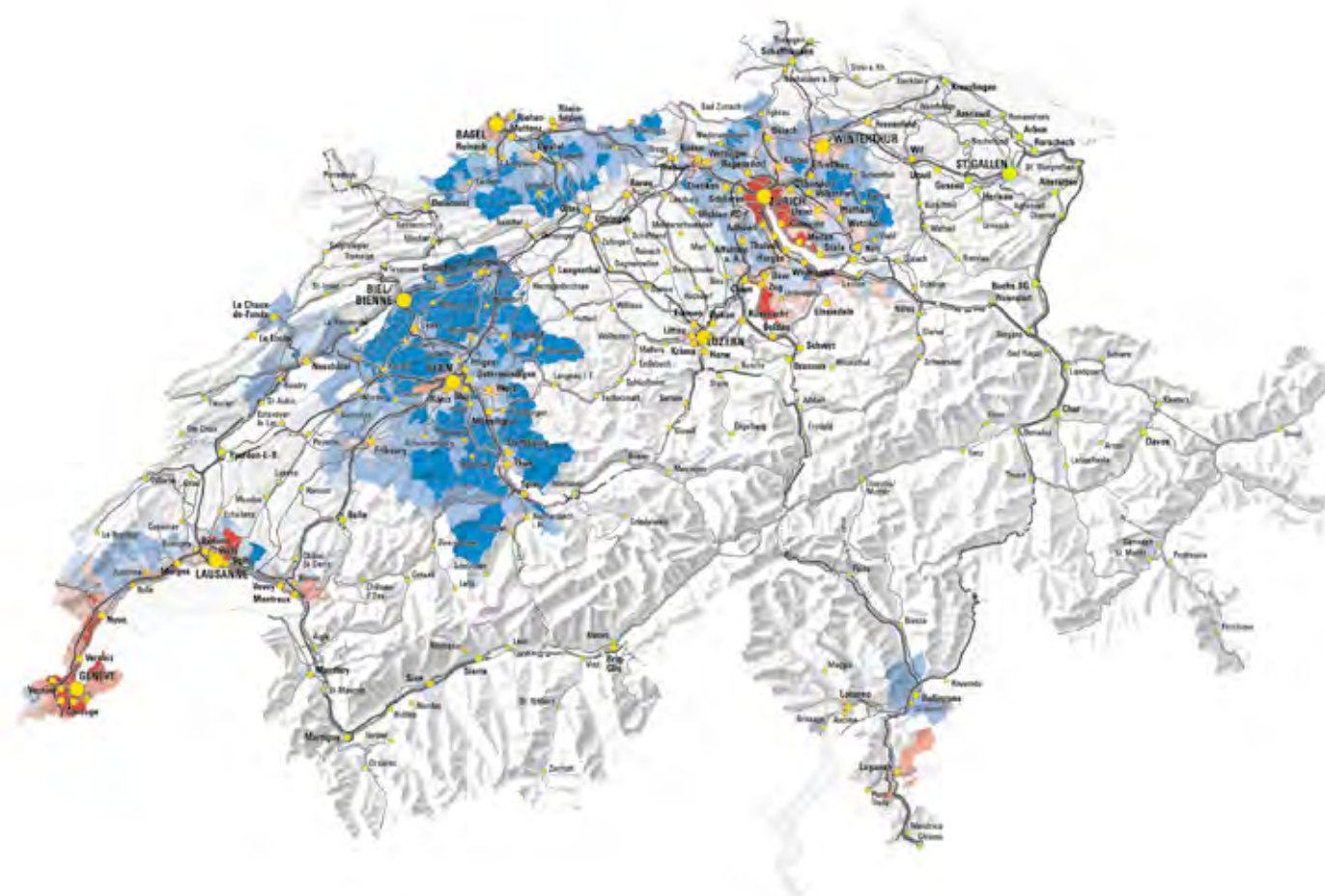
www.xpatxchange.ch > Moving
Agenzie di relocation, fornitori di appartamenti ammobiliati e serviced apartments

7.2 IMMOBILI COMMERCIALI

7.2.1 Locazione

Prezzi di mercato per aree da adibire a uffici (aggiornamento: 4° trimestre 2019)

(FIG. 19)



Fonte: Wüest Partner, basi cartografiche: swisstopo, 2020

Affitti netti in CHF al metro quadro di superficie utile principale all'anno

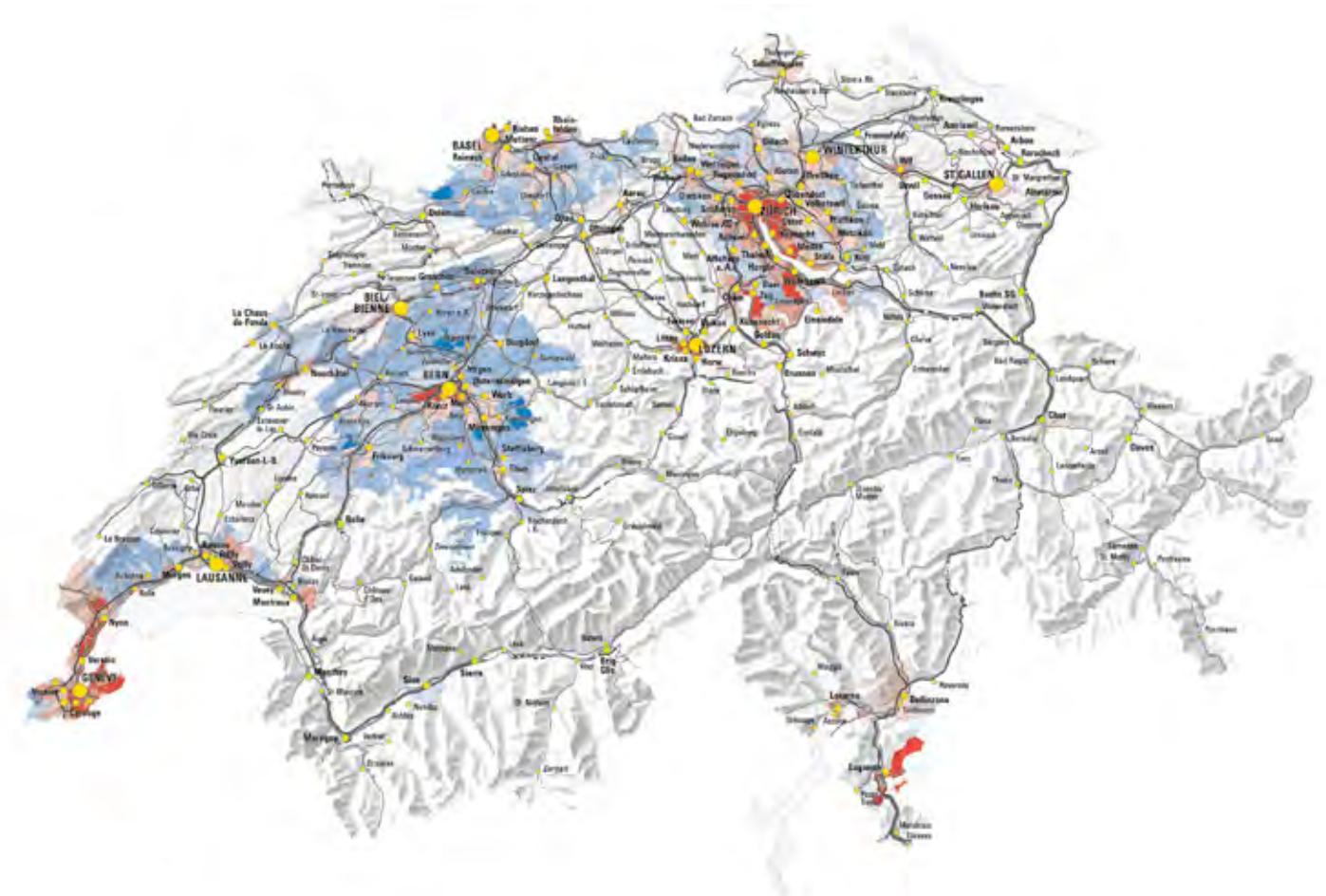
(valore mediano)

Grandi città: valori per l'intera città

- Oltre 320.-
- Da 280.- a 320.-
- Da 250.- a 280.-
- Da 200.- a 250.-
- Da 150.- a 200.-
- Meno di 150.-

Terreno edificabile: prezzi di mercato per edifici commerciali (aggiornamento: 4° trimestre 2019)

(FIG. 20)



Fonte: Wüest Partner, basi cartografiche: swisstopo, 2020

In CHF per metro quadro
(posizione media, non edificato, urbanizzato)

- Oltre 1'500.-
- Da 1'000.- a 1'500.-
- Da 500.- a 1'000.-
- Da 250.- a 500.-
- Da 150.- a 250.-
- Meno di 150.-

7.2.2 Acquisto

L'acquisto di immobili e terreni commerciali da parte di persone domiciliate all'estero è generalmente ammesso. I cittadini UE/AELS con domicilio in Svizzera godono in proposito degli stessi diritti degli svizzeri e non necessitano di alcuna autorizzazione. I cittadini di Stati terzi o persone domiciliate all'estero possono acquistare immobili con alcune limitazioni.

Prezzi di mercato per appartamenti in locazione (aggiornamento: 4° trimestre 2019)

(FIG. 21)



Fonte: Wüest Partner, basi cartografiche: swisstopo, 2020

Affitti netti in CHF per metro quadro di superficie utile principale all'anno (valore mediano)

- Oltre 220.-
- Da 200.- a 220.-
- Da 180.- a 200.-
- Da 160.- a 180.-
- Da 140.- a 160.-
- Meno di 140.-

7.3 IMMOBILI RESIDENZIALI

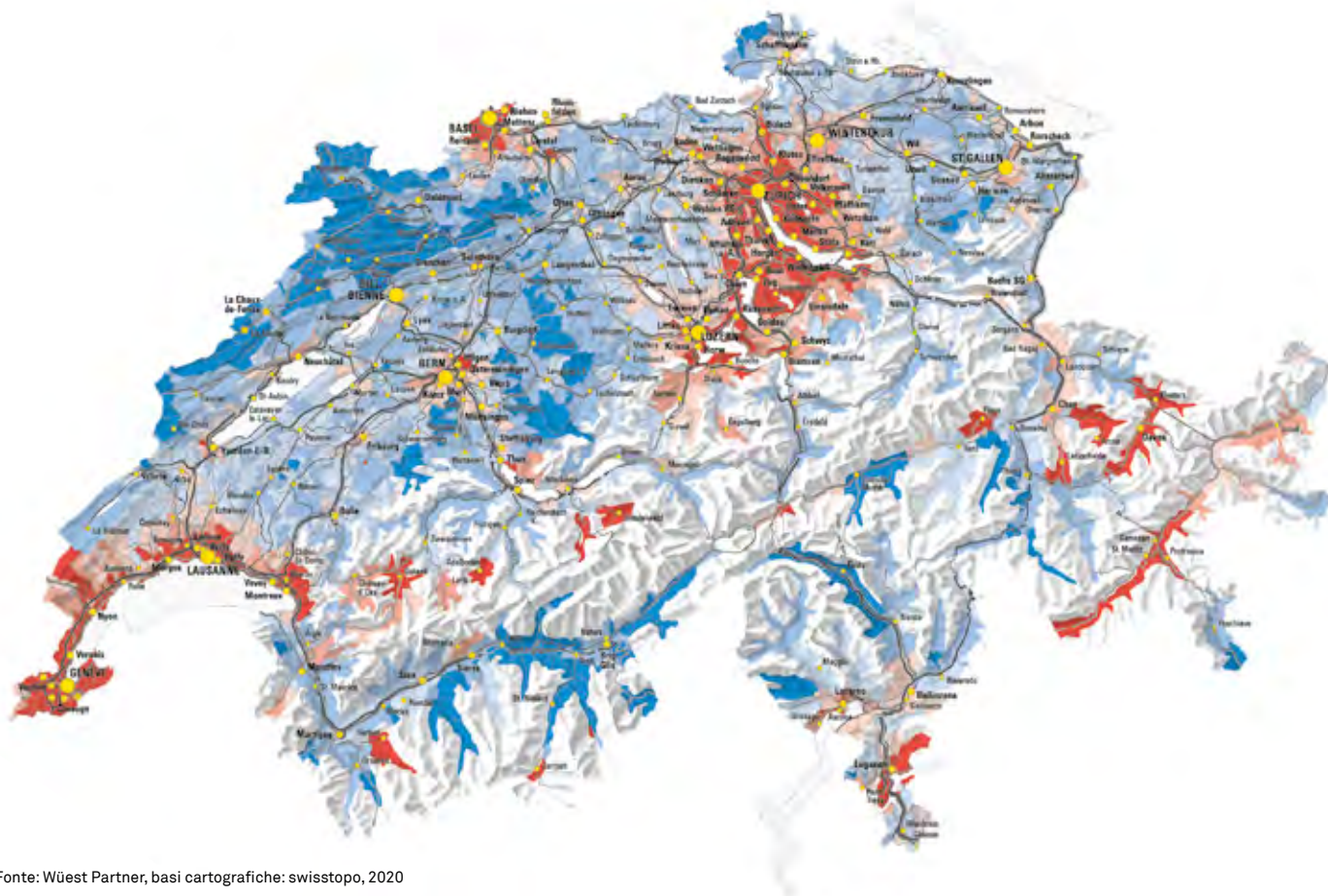
7.3.1 Locazione

In Svizzera due persone su tre abitano in affitto. La domanda è elevata, l'offerta scarsa, soprattutto nelle città e negli agglomerati urbani. Dal 2003 la quota di appartamenti sfitti si aggira intorno all'1% (1° giugno 2019: 1,66%). Per trovare quindi l'appartamento giusto bisogna avere un po' di pazienza e di fortuna.

Diversi sono i fattori che si ripercuotono sugli affitti: i cantoni con i prezzi più elevati si contraddistinguono in parte per la loro posizione privilegiata rispetto alla zona d'influenza dei maggiori centri urbani. Un altro fattore che spiega gli affitti elevati è il basso onere fiscale in loco.

Prezzi di mercato per alloggi di proprietà (aggiornamento: 4° trimestre 2019)

(FIG. 22)



Fonte: Wüest Partner, basi cartografiche: swisstopo, 2020

In CHF per metro quadro di superficie utile principale (mediana)

- Oltre 8'000.-
- Da 7'000.- a 8'000.-
- Da 6'000.- a 7'000.-
- Da 5'000.- a 6'000.-
- Da 4'000.- a 5'000.-
- Meno di 4'000.-

7.3.2 Acquisto

L'acquisto di alloggi di proprietà da parte di persone all'estero è soggetto a determinate limitazioni di carattere giuridico (v. par. 7.5). La quota degli alloggi di proprietà in Svizzera si attesta al 38% (2017). È particolarmente elevata tra famiglie con figli, persone anziane e classi di reddito elevato.

Una volta trovato l'immobile residenziale giusto, si tratta di concludere il contratto di compravendita. La base di un acquisto immobiliare è il contratto redatto in forma notarile, che impegna il venditore a effettuare la trascrizione della proprietà e l'acquirente a pagare il prezzo d'acquisto pattuito. Tale contratto contiene inoltre la descrizione dell'immobile, definisce la data della trascrizione o anche la garanzia dell'imposta sul maggior valore immobiliare.

Prima di stipulare il contratto è opportuno informarsi nel registro fondiario in merito a diritti e oneri legati al terreno sul quale sorge l'immobile residenziale o sul quale dovrà sorgere. Dietro prova dell'interesse, è possibile ottenere a pagamento informazioni dettagliate presso l'ufficio del registro fondiario sotto forma di estratto del registro fondiario. Le registrazioni nel registro fondiario presentano vari gradi di complessità. Mentre il diritto di passaggio può essere facilmente compreso anche dai non esperti, quando si tratta di diritto edilizio o di regolamentazioni per le proprietà per piani, le cose si complicano parecchio. In questi casi può essere eventualmente utile coinvolgere uno specialista e anche lo stesso notaio rogante è in grado di fornire ulteriori informazioni. Il contratto di compravendita, sempre da perfezionare tramite stesura di atto pubblico, costituisce l'operazione vera e propria e quindi crea il presupposto per la successiva registrazione nel registro fondiario. Soltanto con la registrazione nel registro fondiario la proprietà di un terreno passa all'acquirente. Non esiste un registro fondiario centrale; i registri sono gestiti dai cantoni, con la vigilanza superiore dell'Ufficio federale di giustizia.

www.ch.ch > Proprietà d'abitazioni > Informarsi sul terreno da costruzione e sul fondo
Panoramica registro fondiario

www.grundbuchverwalter.ch
Società Svizzera degli Ufficiali del Registro Fondiario

www.hausinfo.ch > Finanze e imposte > Acquisto e vendita
Spese accessorie per l'acquisto di una proprietà per piani

7.4 LICENZA DI COSTRUZIONE

Edifici e impianti possono essere costruiti o modificati soltanto dietro licenza da parte dell'autorità competente. Il progetto di costruzione deve in primo luogo essere conforme al piano di zona del comune, ma deve anche soddisfare altri requisiti derivanti dal diritto di superficie e dalla protezione dell'ambiente (acqua, aria, rifiuti, rumori) o che vanno rispettati nell'interesse della salute e sicurezza pubblica.

La procedura di concessione della licenza di costruzione dura in media tre mesi. In linea di principio la domanda di costruzione è un processo standardizzato. Oltre ai piani delle opere, occorre presentare una serie di altri formulari e certificati a seconda del progetto di costruzione. È nell'interesse del committente ottenere il più presto possibile una licenza di costruzione giuridicamente valida, dato che durante la fase di progettazione e di licenza deve sostenerne i costi di finanziamento. La procedura tipica per la concessione della licenza di costruzione è suddivisa in quattro fasi:

- a) informazione delle autorità, consulenza
- b) presentazione della domanda di costruzione, analisi preliminare, chiarimenti supplementari (verifica dell'impatto ambientale, protezione dei monumenti, ecc.)
- c) esame, informazione del pubblico (pubblicazione e picchettatura dei profili), concessione della licenza di costruzione (inclusi vincoli e scadenze)
- d) termine per la presentazione del ricorso, concessione edilizia.

L'acquisto di terreni per l'edilizia residenziale è soggetto alle disposizioni di cui al capitolo 7.5.

www.ch.ch > Proprietà d'abitazioni > Autorizzazione e permesso di costruzione
Domanda e permesso di costruzione

7.5 ACQUISTO DI FONDI DA PARTE DI PERSONE ALL'ESTERO

L'acquisto di terreni in Svizzera da parte di persone all'estero è limitato dalla legge. In linea di principio è soggetto ad autorizzazione soltanto l'acquisto di abitazioni di vacanza e di alloggi di proprietà non per uso personale. Quindi gli stranieri che vivono in Svizzera possono acquistare liberamente immobili residenziali e commerciali.

7.5.1 Non soggetti ad autorizzazione

Non occorrono autorizzazioni per i fondi che servono allo svolgimento di un'attività professionale, commerciale o industriale (eccetto i terreni per la costruzione, il commercio o la locazione di alloggi). Il termine attività economica ha un'ampia estensione: riguarda non soltanto le classiche tipologie commerciali, industriali e artigianali, bensì anche il settore finanziario e dei servizi. Comprende quindi lo svolgimento di una libera professione, ad es. come informatico o albergatore, la gestione di un centro commerciale o di servizi oppure la produzione industriale. È altresì possibile la partecipazione in società immobiliari che operano nella compravendita di tali terreni. L'espressione «sede operativa» consente inoltre l'acquisto di appartamenti qualora siano necessari per l'esercizio aziendale (ad es. l'alloggio del custode o del tecnico, la cui presenza permanente nelle dirette vicinanze dell'impresa è assolutamente indispensabile) oppure se la separazione dal terreno aziendale non sarebbe appropriata.

Gli stranieri che vivono in Svizzera possono acquistare liberamente immobili residenziali e commerciali.

7.5.2 Obbligo di autorizzazione

È soggetto all'obbligo di autorizzazione l'acquisto di terreni non adibiti a uso commerciale da parte di:

- stranieri domiciliati all'estero
- cittadini di Stati non UE o AELS domiciliati in Svizzera senza permesso di soggiorno
- società che hanno la propria sede all'estero (anche se il proprietario è cittadino svizzero)
- società che hanno la propria sede legale ed effettiva in Svizzera, ma che sono gestite da persone all'estero. Questo avviene se i cittadini stranieri detengono oltre un terzo del capitale sociale oppure oltre un terzo dei diritti di voto o hanno concesso ingenti prestiti
- coloro che acquistano un terreno per conto di una persona all'estero (operazione fiduciaria).

All'obbligo di autorizzazione non è soggetta soltanto la trascrizione nel registro fondiario della proprietà fondiaria, bensì qualsiasi negozio giuridico che procuri a una persona all'estero l'effettivo diritto di disporre in merito a un terreno soggetto ad autorizzazione. Per questi gruppi restano perciò esclusi anche gli investimenti diretti sul mercato degli appartamenti e il commercio immobiliare con immobili residenziali.

7.5.3 Motivi per l'autorizzazione

Un'autorizzazione all'acquisto di terreni soggetti ad autorizzazione si basa sui motivi previsti dalla legge:

- Banche e assicurazioni con licenza svizzera per l'acquisto di terreni nelle procedure di liquidazione giudiziaria e pignoramenti, se il terreno è gravato a loro favore con un pegno immobiliare.

- Assicurazioni per riserve tecniche per attività in Svizzera.
- L'acquisto del terreno serve a imprese nazionali per la previdenza del personale che lavora in Svizzera.
- Il fondo viene utilizzato direttamente per uno scopo di pubblica utilità.
- Eredità o legatari: autorizzazione con il vincolo di vendere il terreno entro due anni (eccezione: stretto legame degno di protezione con il fondo).
- Caso di rigore: un'abitazione di vacanza o unità d'abitazione in un apparthotel, qualora il venditore si trovi in una situazione finanziaria di emergenza e l'alloggio sia stato offerto senza successo a persone non soggette ad autorizzazione.
- Solo determinati cantoni: acquisto di un'abitazione di vacanza da una persona fisica all'estero in una località turistica.
- Solo determinati cantoni: acquisto di un'abitazione secondaria da parte di una persona fisica all'estero in un luogo con cui vengono intrattenute relazioni economiche, scientifiche o culturali regolari.
- Solo determinati cantoni: acquisto di terreni per la costruzione di abitazioni sociali.

7.5.4 Esecuzione

L'esecuzione della legge compete in primo luogo al cantone in cui si trova il terreno. L'autorità stabilita dal cantone decide in merito alla domanda dell'obbligo di autorizzazione di un negozio giuridico e la rispettiva concessione dell'autorizzazione. A determinate condizioni è possibile che persone all'estero ottengano anche l'autorizzazione per l'acquisto di un'abitazione di vacanza. Il possesso di una proprietà fondiaria in Svizzera non dà tuttavia al proprietario straniero il diritto di ottenere il permesso di dimora.

Obbligo di autorizzazione in base a categorie di persone

(FIG. 23)

GRUPPO DI PERSONE	ACQUISTO NON SOGGETTO AD AUTORIZZAZIONE PER...
Tutte le persone	Immobili commerciali
I cittadini di Stati membri dell'Unione Europea (UE) nonché dell'Associazione europea di libero scambio (AELS) con domicilio effettivo (centro della vita familiare) in Svizzera (di regola con un permesso di dimora CE/AELS B o permesso di domicilio CE/AELS C)	Tutte le tipologie di terreni e immobili
I cittadini di Stati non UE o AELS che hanno il diritto di domicilio in Svizzera (con un permesso di domicilio C)	Tutte le tipologie di terreni e immobili
I cittadini di Stati non UE o AELS con domicilio effettivo (centro della vita familiare) in Svizzera che non hanno ancora il diritto di domicilio in Svizzera (di regola con un permesso di dimora B)	Domicilio principale
Società con sede in Svizzera controllate da persone non soggette all'obbligo di autorizzazione	Tutte le tipologie di terreni e immobili
Frontalieri UE e AELS (con permesso per frontalieri UE/AELS G)	Abitazione secondaria nella regione del luogo di lavoro

Fonte: Ufficio federale di giustizia (UFG)