

Transazioni immobiliari - Processo di Due Diligence Questioni ricorrenti

15 marzo 2019

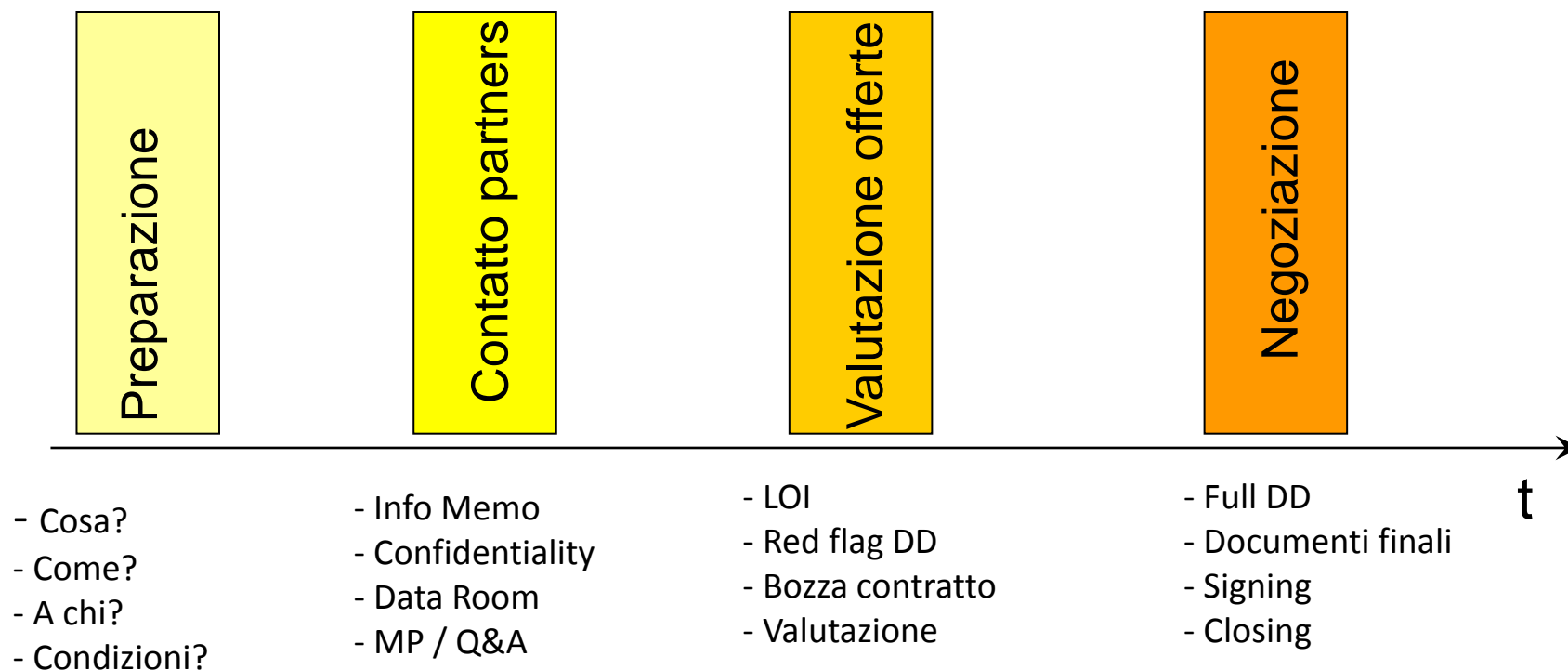
SUPSI Manno

Avv. Davide Jermini

Indice

- Transazioni immobiliari: tappe fondamentali
- Il processo di due diligence
- La gestione del rischio
- Questioni ricorrenti
- Domande / Discussione

Transazioni immobiliari: tappe fondamentali



Tappe fondamentali

- A. Preparazione della transazione
 - B. Contatto con potenziali partners
 - C. Valutazione offerte preliminari / **Red flag DD**
 - D. Full DD** / Negoziazione del contratto /
Signing / Closing
- (Integrazione post acquisizione)

Il processo di due diligence

- A. Obiettivi
- B. Tipi di DD
- C. Estensione e profondità
- D. *La legal DD*
- E. Difficoltà dell'acquirente

Il processo di due diligence

A. Obiettivi

- Riduzione del deficit informativo dell'acquirente
- Creazione di una base negoziale trasparente
- Ripartizione dei rischi accertati/latenti
- Preparazione integrazione del target

Il processo di due diligence

B. Tipi di due diligence

- DD strutturale/fisica
- DD fiscale
- DD ambientale
- DD legale

Il processo di due diligence

C. Estensione e profondità

- A dipendenza della grandezza/complessità dell'immobile
- A dipendenza del momento nel processo di M&A (*red flag vs fully fledged; pre-signing vs post-signing*)
- Proporzionalità!

Il processo di due diligence

D. La *legal* DD

- Registro fondiario (proprietà, servitù, menzioni, annotazioni, incl. Dg.)
- Conformità con il diritto amministrativo (PR, LE, LAFE, LPAmb Legge sulle abitazioni secondarie...)
- Procedure legali pendenti o che minacciano di prodursi
- Contratti di locazione, di servizio, ...

Il processo di due diligence

E. Difficoltà dell'acquirente

- Acquirente non riconosce tutti i rischi (negligenza, pressione temporale, comunicazione subottimale con altri DD-teams)
- Acquirente riconosce i rischi ma non li convoglia nelle negoziazioni

La gestione del rischio

- A. Ripartizione del rischio: la soluzione del CO
- B. Regole contrattuali per la gestione del rischio

La gestione del rischio

A. Ripartizione del rischio: la soluzione del CO

Art. 200

1 Il venditore non risponde dei difetti noti al compratore al momento della vendita.

2 Dei difetti che il compratore avrebbe dovuto conoscere usando l'ordinaria diligenza, il venditore risponde solo quando abbia dichiarato che non sussistevano.

La gestione del rischio

A. Ripartizione del rischio: la soluzione del CO

Art. 201

1 Il compratore deve esaminare lo stato della cosa ricevuta, tosto che l'ordinario andamento degli affari lo consenta, e, se vi scopre difetti di cui il venditore sia responsabile, dargliene subito notizia.

2 Diversamente la cosa venduta si ritiene accettata, purché non si tratti di difetti non riconoscibili mediante l'ordinario esame.

La gestione del rischio

A. Ripartizione del rischio: la soluzione del CO

Condizioni per avvalersi della garanzia ex CO:

- Verifica dell'oggetto: entro 10-20 giorni
- Notifica dei difetti: entro 2-3 giorni dalla scoperta
- Prescrizione: 5 anni
- Solo difetti non riconosciuti e non riconoscibili (art. 200 cpv. 2 CO)

La gestione del rischio

B. Regole contrattuali per la gestione del rischio

- Termini di verifica/notifica più ampi
- Meccanismi di adeguamento del prezzo
- Qualità promesse (*Reps & Warranties*)
- Garanzie indipendenti (*Indemnities*)
- Costituzione di depositi *escrow*

La gestione del rischio

Condizioni sospensive per l'esecuzione (cosiddette „Conditions Precedent“)

p. es.:

- consenso da parte di terzi (restrizioni della facoltà di disporre)

Adeguamento del prezzo di compravendita

p. es.:

- assunzione di debiti

Garanzie indipendenti

p. es.:

- liti dall'esito incerto

Qualità garantite

p. es.:

- formulazione delle qualità contrattualmente garantite

Attività dopo l'esecuzione

p. es:

- attività d'integrazione

Questioni ricorrenti

- Licenza edilizia
- Autorizzazione LAFE
- Autorizzazione secondo la legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb)
- Autorizzazione secondo la legge sul diritto fondiario rurale (LDFR)
- Consenso del beneficiario di un diritto di prelazione
- Consenso ex art. 169 CCS

Questioni ricorrenti

Licenza edilizia – Caratteristiche

- Autorizzazione di polizia (rimuove il divieto formale di costruire)
- Validità (Limitata all'esecuzione del progetto di costruzione)
- Trasferimento (Passaggio al successore di diritto)
- Obbligo di costruzione (Nessun obbligo di costruzione sulla base della licenza edilizia)

Questioni ricorrenti

Licenza edilizia – Ostacoli

- Progetti pianificati
 - Idonei ad ottenere un'autorizzazione
 - Autorizzazioni aggiuntive e obbligo di coordinazione
 - Obbligo EIA (esame dell'impatto ambientale)
 - Ricorsi da parte del vicinato
- Progetti realizzati / costruzioni esistenti
 - Violazioni della licenza edilizia
 - Cambiamenti di utilizzo

Questioni ricorrenti

Licenza edilizia – Due Diligence

- Storia del progetto (ricorsi, decisioni di diritto della costruzione)
- Progetti pianificati / autorizzazioni necessarie
 - Autorità: decisioni preliminari, inclusi gli obblighi di coordinazione ed EIA
 - Vicinato: accettazione, ricorsi
- Progetti realizzati / autorizzazioni rilasciate
 - Crescita in giudicato, durata, condizioni e oneri
- Necessità di regolamentazione contrattuale
 - Condizioni, prezzo, garanzie...

Questioni ricorrenti

LAFE – Caratteristiche

- Acquisto di fondi da parte di persone all'estero
- Limitazioni riguardo le proprietà abitative
 - Niente investimenti di capitali
 - Eccezioni per abitazioni primarie, abitazioni di vacanza, abitazioni secondarie
- Nessuna limitazione riguardo gli stabilimenti aziendali
- In caso di violazione: nullità

Questioni ricorrenti

LAFE – Ostacoli

- Uso misto
- Riserve di terreno
- Persone giuridiche controllate da persone all'estero
- Finanziamenti non a condizioni di mercato
- Acquisto indiretto (acquisto di azioni)

Questioni ricorrenti

LAFE – Due Diligence

- Verifica completa (Utilizzo, riserve di terreno, forma dell'acquisto, scopo sociale, finanziamento)
- Richiesta all'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione
 - Verifica informale preliminare / esame preliminare
 - Decisione dell'accertamento sul non assoggettamento
 - Autorizzazione
- Due Diligence del venditore
 - Verifica della situazione LAFE prima della vendita
 - Evtl. «sanatoria»

Questioni ricorrenti

Autorizzazione LPAmb – Caratteristiche

- Obbligo di autorizzazione per la vendita / divisione di fondi iscritti nel catasto dei siti inquinati (art. 32d^{bis} LPAmb)
- Condizioni (alternative) per l'autorizzazione
 - Nessun influsso sul bene da proteggere
 - Garanzia dei costi del provvedimento
 - Interesse pubblico preponderante alla vendita
- Forma dell'autorizzazione
 - Decisioni generali cantonali
 - Autorizzazioni individuali
- In caso di violazione: nessuna iscrizione del negozio giuridico (registro fondiario)

Questioni ricorrenti

Autorizzazione LPAmb – Ostacoli

- Campo d'applicazione
 - Vendita
 - Altri negozi di trasferimento con cambiamento di proprietà: permuta, donazione, divisione ereditaria, trasferimento di patrimonio
 - Non nel caso di una fusione
- Garanzia dei costi del provvedimento
 - Ammontare
 - Forma
 - Momento

Questioni ricorrenti

Autorizzazione LPAmb – Due Diligence

- Ispezione del catasto dei siti inquinati
- Verifica del bisogno di un'autorizzazione e della forma dell'autorizzazione
- Se non c'è una decisione generale
 - Richiesta all'autorità competente per l'autorizzazione
 - Determinazione dei costi del provvedimento
 - Verifica della forma della garanzia

Questioni ricorrenti

Autorizzazione LDFR – Caratteristiche

- Acquisto di aziende e fondi agricoli
- Motivi (alternativi) di rifiuto
 - L'acquirente non è un coltivatore diretto
 - Prezzo esorbitante
 - Ubicazione fuori dal raggio d'esercizio dell'azienda dell'acquirente
- Eccezioni al principio della coltivazione diretta
 - Se non vi sono offerte di coltivatori diretti (bando pubblico, prezzo non esorbitante)
 - Acquisto da parte del creditore del pegno nell'ambito di una procedura d'esecuzione forzata
- In caso di violazioni: nullità

Questioni ricorrenti

Autorizzazione LDFR – Ostacoli

- Campo d'applicazione
 - Acquisto indiretto (acquisto di azioni)
 - DTF 140 II 233
 - Ogni trasferimento di azioni?
 - Azienda agricola / fondo agricolo come attivi principali?
- Diritto di prelazione dell'affittuario
 - Rinuncia in anticipo solo per un determinato caso di prelazione
 - Dichiarazione di rinuncia in un atto pubblico
 - Rinuncia limitata a sei mesi (conclusione contratto di vendita)

Questioni ricorrenti

Autorizzazione LDFR – Due Diligence

- Verifica completa (Aziende agricole, fondi agricoli, forma acquisto, attivi principali, contratti d'affitto)
- Diritti di prelazione
 - Nel caso di rinuncia: contenuto, termine, forma
- Richiesta all'autorità competente per l'autorizzazione
 - Verifica informale preliminare / esame preliminare
 - Decisione di accertamento in merito alla procedura di autorizzazione / pubblicazione bando
 - Autorizzazione

Questioni ricorrenti

Consenso del beneficiario di un diritto di prelazione

- Verifica circa la sussistenza di eventuali diritti di prelazione (legali vs contrattuali)
- Rinuncia scritta all'esercizio del diritto di prelazione

Questioni ricorrenti

Consenso ex art. 169 CCS

- Verifica stato civile venditore e natura dell'oggetto compravenduto
- Rinuncia scritta all'esercizio del diritto di prelazione

Domande / Discussione

Grazie per l'attenzione



Davide Jermini ha conseguito la laurea in economia all'Università di San Gallo e la laurea in diritto all'Università di Basilea (magna cum laude). È prevalentemente attivo nei campi del diritto bancario e finanziario (comprese questioni regolamentari), del diritto commerciale e societario così come nel settore M&A e delle transazioni immobiliari. Ha conseguito il brevetto di avvocato nel 1998 ed il brevetto di notaio nel 1999. Dopo aver lavorato per un importante studio internazionale a Toronto e Zurigo, dal 2005 è diventato partner di studi legali con sede a Zurigo e Lugano. Dal 1° ottobre 2013 è partner dello studio legale Walder Wyss con sede a Zurigo e succursale a Lugano. Dal 2016 è membro della Royal Institution of Chartered Surveyors.

