
Transazioni immobiliari

Aspetti di diritto civile

Evento RICS - Lugano 20 ottobre 2017

Davide Jermini

walderwyss studio legale

Domani (oggi)

SAN FRANCISCO, Oct. 2, 2017 /PRNewswire/

*TechCrunch founder Michael Arrington remotely purchased a \$60,000 apartment in Kiev, settled via **smart contracts** and in Ethereum **cryptocurrency** — marking the first-ever cryptocurrency transaction in Ukraine and the **first real asset transfer via blockchain.***

Oggi (ieri)

Forme tipiche di transazioni immobiliari

Compravendita del fondo (*asset deal*)

➤ Iscrizione a registro fondiario

Compravendita del pacchetto azionario (*share deal*)

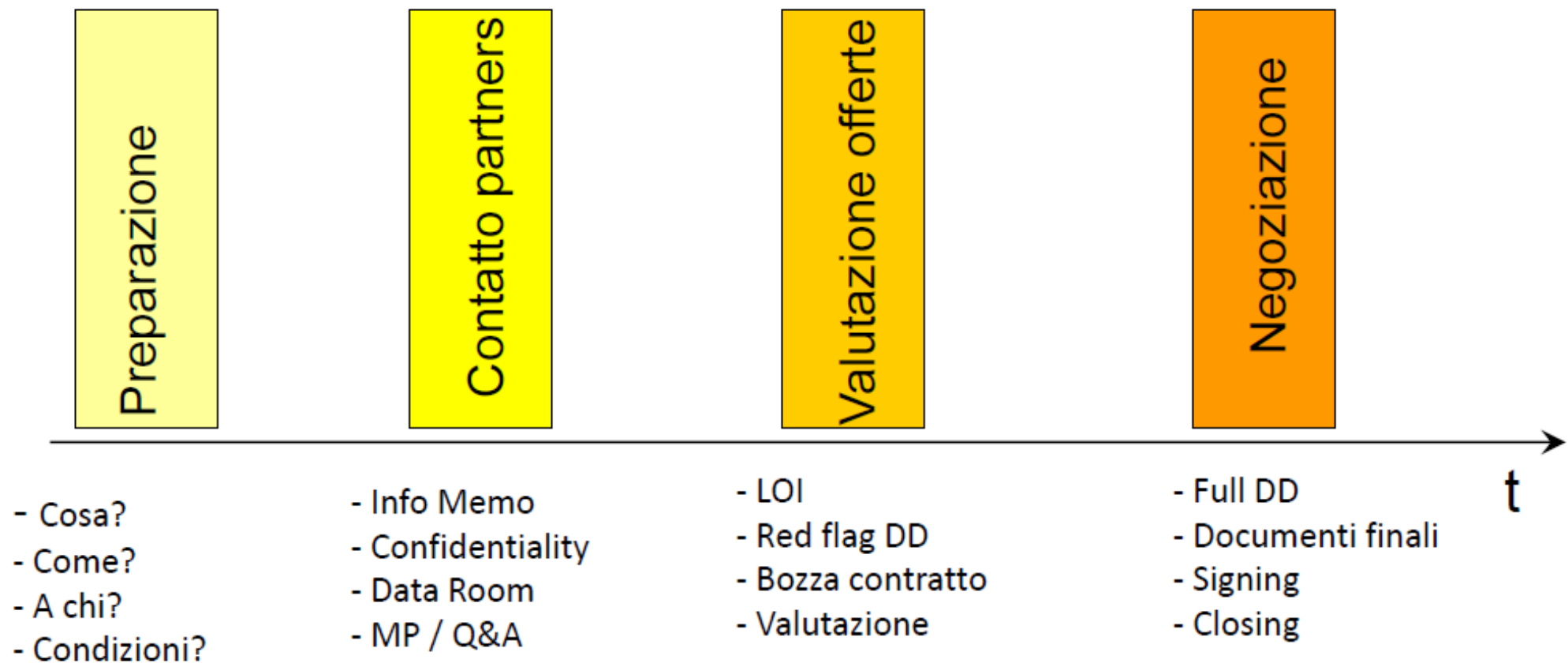
➤ Iscrizione nel libro soci

Asset deal vs. share deal

[Considerazioni di natura fiscale]

- Diritti di prelazione (art. 216c CO)
- Contratti di locazione (art. 261 CO)
- Servitù personali
- Permessi legati all'attività svolta nell'immobile
- Rischi connessi all'attività societaria
- Organizzazione venditore / acquirente
- Finanziamento dell'operazione

Tappe fondamentali



Due diligence legale - obiettivi

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

Due diligence legale - estensione

- A dipendenza della grandezza/complessità del target (oggetto singolo vs portafoglio immobiliare)
- A dipendenza del tipo di immobile (residenziale, commerciale, industriale)
- A dipendenza del momento nella transazione (red flag vs fully fledged; pre-signing vs post-signing)
- Seller vs Purchaser Due diligence
- Proporzionalità!

Share deal - ripartizione del rischio ex CO

- Oggetto della compravendita sono le azioni (art. 197 CO - non la società; cfr. DTF 107 II 419)
- La responsabilità contrattuale del venditore è data solo se sono state promesse determinate qualità della società
- Condizioni per avvalersi della garanzia ex CO:
 - Verifica dell'oggetto: entro 10-20 giorni
 - Notifica dei difetti: entro 2-3 giorni dalla scoperta
 - Prescrizione: 2 anni
 - Solo difetti non riconosciuti e non riconoscibili (art. 200 cpv. 2 CO)

Share deal – ripartizione del rischio ex CO

- **Conseguenze della garanzia ex CO:**
 - Diritto di chiedere la risoluzione del contratto o il minor valore della cosa (problematici!)
 - Soluzione sfavorevole all'acquirente
 - Ma anche: incertezza per il venditore

- **Soluzione CO è insoddisfacente: necessità di regolamentazione contrattuale!**

Share deal – soluzione contrattuale

- Condizioni sospensive (Conditions precedent)
- Qualità promesse (Representations & Warranties)
- Garanzie indipendenti (Indemnities)
- Meccanismi di adeguamento del prezzo
- Costituzione di depositi escrow

Dopo domani (domani)?



Buy now with 1-Click®

Grazie per l'attenzione



Davide Jermini (1968) 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 nel settore M&A e delle transazioni immobiliari, del diritto commerciale e societario così come nel campo del diritto bancario e finanziario. 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 2013 è partner dello studio legale Walder Wyss con sede a Zurigo e succursale a Lugano. Tiene regolarmente conferenze e cura pubblicazioni a carattere scientifico nei suoi campi di attività.