

# ACQUISTO DI FONDI DA PARTE DI PERSONE ALL'ESTERO

## Questionario per domande di concessione di autorizzazioni di massima

secondo l'articolo 5 della Legge cantonale di introduzione alla Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero:

### I. Committente (proprietario del terreno)

1. Nome/Ditta: .....

Domicilio/Sede: .....

Telefono: .....

- Se il richiedente è iscritto nel registro di commercio, va allegato un estratto del registro di commercio nonché un conto di bilancio patrimoniale ed un conto economico firmati dell'anno contabile antecedente l'anno della richiesta.
- Se il richiedente non è iscritto nel registro di commercio, al posto dell'estratto dal registro di commercio va allegata una copia atto costitutivo della società;
- per tutte le persone fisiche (anche azionisti e soci) vanno indicati professione e attinenza.

.....

Per persone giuridiche:

La non soggezione all'obbligo di autorizzazione è stata accertata nel corso dei 12 mesi passati e già cresciuta in giudicato?

sì (decisione n. .... )  no

Se no, o se la constatazione della non soggezione all'obbligo di autorizzazione risale ad oltre 12 mesi, alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:

- conto di bilancio patrimoniale e conto economico firmati dell'ultimo anno contabile
- elenco delle persone partecipanti alla persona giuridica al momento della domanda con la prova che queste detengono le partecipazioni in nome e per conto proprio, quindi non fiduciarmente;
- lista dei creditori con indicazioni dettagliate sui crediti garantiti, se questi importi non vengono indicati nel seguente quadro dei finanziamenti.

## II. Oggetto

1. Nome della sovraedificazione: .....

2. Numero(i) di parcella e Comune: .....

Immobili con più appartamenti:

- Per ogni appartamento va indicata l'area abitabile netta.
- Indicare il numero di autorimesse/posteggi.
- Allegare copia dell'atto di costituzione.

Metri cubi di spazio trasformati:

• delle unità abitative ..... m<sup>3</sup>

• degli spazi comuni ..... m<sup>3</sup>

• delle autorimesse e/o garage ..... m<sup>3</sup>

Numero totale di metri cubi di spazio trasformati ..... m<sup>3</sup>

Se parti degli immobili non sono previsti per la vendita di appartamenti, bensì per amministrazione propria o affitto per scopi aziendali, come ad esempio per l'esercizio di ristoranti, alberghi o altri locali commerciali (negozi, uffici, ecc.), bisogna fornire informazioni più dettagliate al riguardo.

Materiale pubblicitario già distribuito (prospetti) deve essere allegato al questionario in un esemplare per prospetto.

## III. Esecuzione / Indicazioni sul terreno

1. Data dell'acquisto: .....

- allegare contratti d'acquisto
- inoltrare le parcellazioni, se parcellato dopo l'acquisto

2. Data della licenza edilizia: .....

- allegare copia della licenza edilizia cresciuta in giudicato

3. Lavori di costruzione: .....

- inizio dei lavori (data): .....
- fine dei lavori (data prevista): .....
- stato attuale dei lavori (breve descrizione): .....

#### IV. Costi d'avviamento

##### 1. Spese d'acquisto del terreno

Quota delle spese per l'acquisto del terreno  
richiesta per l'esecuzione dell'oggetto: fr. ....

- allegare copia dei contratti d'acquisto o stima commerciale ufficiale

##### 2. Spese di costruzione nette (comprese spese accessorie)

Importo globale: fr. ....  
secondo lista da allegare, suddivisa secondo il lavoro dei  
singoli imprenditori, architetti, ingegneri ecc. oppure  
secondo copia del contratto di appalto generale da allegare  
(compresi interessi intercalari).

##### 3. Importo totale dei costi d'avviamento

Importo totale determinante dei costi d'avviamento fr. ....

#### V. Finanziamento

##### 1. Mezzi propri

Mezzi propri del richiedente fr. ....

- Allegare giustificativi. Quali „mezzi propri“ possono essere computati soli importi che il richiedente è in grado di investire nell'oggetto sulla base del patrimonio netto disponibile (per persone fisiche) o del capitale proprio (per persone giuridiche). Il patrimonio netto va documentato per le persone fisiche allegando una copia della dichiarazione d'imposta, per le persone giuridiche allegando il bilancio d'esercizio.

##### 2. Prezzi d'acquisto da pagare dagli acquirenti

Importo totale secondo i contratti d'acquisto documentati fr. ....

- allegare copia dei contratti d'acquisto

3. Promesse di credito

Crediti alla costruzione o di altro tipo garantiti o già concessi, compresi prestiti garantiti tramite diritto di pegno per l'acquisto del terreno.

Importo totale delle promesse di credito

fr. ....

- I creditori devono confermare di garantire i crediti in nome e per conto proprio, dunque non fiduciarmente.

\_\_\_\_\_

4. Importo totale per il finanziamento dei costi d'impianto

fr. ....

**VI. Redditività**

1. Ricavati dalla vendita dopo deduzione delle provvigioni di vendita

- Ricavato netto da vendite documentate

fr. ....

- Ricavato da attendersi da unità abitative ancora invendute

fr. ....

- Importo totale dei ricavati di vendita netti da attendersi

fr.

2. Costi d'avviamento

./ fr. ....

3. Risultato

fr. ....

**Dichiarazione**

Il richiedente conferma con la sua firma che le indicazioni riportate sul questionario sono veritiere.

Luogo e data:

Firma:

.....

.....

**Allegati secondo elenco separato**

**Per eventuali domande rivolgersi all'Ispettorato del registro fondiario e register da commerci, Tel. 081 257 24 82.**

**Il modulo di richiesta compilato va inoltrato, insieme agli allegati necessari, all'Ispettorato del registro fondiario e register da commerci, Rohanstrasse 5, 7001 Coira.**