

IN SINTESI

Quadro generale

A parte i soggetti cui è vietato il compimento di qualsiasi attività negoziale, nei confronti di soggetti russi vi sono limitazioni come il divieto di acquistare beni e tecnologie per la navigazione marittima o prodotti siderurgici

Vendita di immobili e aziende

Esclusi dai divieti l'acquisto e la

vendita di immobili e aziende rispettando alcune osservazioni del Notariato. Quanto alla vendita di immobili, gli enti creditizi non possono accettare depositi oltre 100mila euro nei confronti di tutti i soggetti di nazionalità russa o residenti in Russia. Nell'acquisto di immobili da persona fisica non residente in Italia va rispettata la condizione di reciprocità.

Rapporti Italia-Russia, necessario rispettare la condizione di reciprocità

Notariato

Divieto di operare in Italia se non è possibile compiere la stessa attività in Russia

Angelo Busani

Tempi duri per i cittadini russi o le società russe che intendano svolgere attività giuridica in Italia. Non solo c'è la limitazione per i soggetti iscritti in apposite liste – consultabili all'indirizzo webgate.ec.europa.eu/fsd/fsf – che hanno il divieto del compimento di qualsiasi attività negoziale. Vi è anche da tenere in conto che, con riguardo ai soggetti di nazionalità russa, è dettata tutta una serie di limitazioni: ad esempio, il divieto di vendere a tali soggetti beni e tecnologie per la navigazione marittima oppure prodotti siderurgici e beni di lusso (questi divieti discendono dalle

decisioni del Consiglio Ue n. 512 del 2014 e n. 327, 395, 430 e 578 del 2022).

Nel perimetro dei predetti divieti non sono compresi l'acquisto e la vendita di immobili e di aziende. Quindi, il soggetto russo che non sia nella lista di quelli sanzionati potrebbe, in teoria, operare in Italia. In pratica, occorre effettuare però alcune osservazioni (se ne occupa il Consiglio nazionale del notariato nei quesiti n. 89/2022/A e 114/2022/A), fermi restando le norme anti-riciclaggio e l'illiceità dei comportamenti finalizzati ad eludere i divieti:

a) la vendita di immobili non soffre limiti; vi è "solo" il problema che agli enti creditizi operanti nell'Ue è impartito il divieto di accettare depositi di importo superiore a 100mila euro nei confronti di tutti i soggetti di nazionalità russa o residenti in Russia (tale divieto, peraltro, non opera presso enti creditizi di Stati extra-UE, compresa la Russia, anche se si tratta di «subsidiaries of EU parent companies»: faq della Commissione Europea del 3 maggio 2022); è altresì vie-

tato il trasferimento in Russia di banconote denominate nella valuta ufficiale di uno Stato UE o a qualsiasi persona fisica o giuridica, entità od organismo in Russia, ivi compresi il governo russo e la banca centrale russa o per un uso in Russia;

b) l'operazione di acquisto di immobili non ha limitazioni, se l'acquirente è persona fisica dotata di permesso di soggiorno in Italia (articolo 2, comma 2, del Dlgs 286/1998);

c) se invece l'operazione di acquisto di immobili è effettuata da un soggetto diverso da quelli di cui alla lettera b), occorre verificare (ai sensi dell'articolo 16 delle preleggi) la cosiddetta condizione di reciprocità: vale a dire, il divieto per il soggetto straniero di operare in Italia se un soggetto italiano, nel Paese di provenienza dello straniero, non può compiere la stessa attività che il soggetto straniero intende compiere in Italia.

Ebbene, la condizione di reciprocità dovrebbe tuttora sussistere in quanto sul sito del ministero degli Esteri italiano, ad oggi, viene dato per vigente l'Accordo Italia-Russia «sulla promozione e sulla reciproca protezione degli investimenti» (firmato a Roma il 9 aprile 1996 e in vigore dal 7 luglio 1997), nonostante che il 15 marzo 2022 la Commissione UE abbia dichiarato di non ritenere più applicabile nei confronti della Russia la clausola della nazione più favorita prevista per gli Stati membri della WTO.

La condizione di reciprocità è vigente anche per le operazioni societarie (costituzione di società, assunzione di cariche sociali, partecipazione ad assemblee, sottoscrizione di aumenti di capitale) con il limite che non si possono vendere partecipazioni societarie che abbiano natura di «valori mobiliari», stante il divieto di vendere valori mobiliari denominati in euro emessi dopo il 12 aprile 2022: per valori mobiliari si intendono, principalmente, le azioni di società, i titoli equivalenti ad azioni di società, le obbligazioni e gli altri titoli di debito.