

# IMMOBILIARE E TRUST: UN CONNUBIO PERFETTO

*Quali sono i vantaggi di questo strumento applicato al real estate?  
Quali le situazioni in cui è più opportuno utilizzarlo?*

*Risponde Alberto Righini,  
dottore commercialista in Verona  
e Milano ed amministratore di Trust lab srl*

**C**on la recente revisione della disciplina fiscale del trust, questo strumento sta guadagnando nuovo slancio e attirando un interesse crescente non solo da parte degli esperti del settore ma, soprattutto, dall'ampia platea dei suoi possibili utilizzatori. Una circostanza, questa, in buona parte dovuta al fatto che adesso è stato chiaramente stabilito che la tassazione si applica solo all'atto della distribuzione dei beni conferiti al trust, quindi nel momento in cui vengono attribuiti ai beneficiari, rendendo così sostanzialmente neutrali le vicende di istituzione del medesimo, compreso il conferimento di beni immobili che sconta la sola tassazione fissa, a differenza di quanto accade, ad esempio, a seguito del conferimento in società.

Con specifico riferimento alla gestione di immobili, il trust si presenta come strumento quanto mai appetibile e flessibile, in grado di rispondere alle più diverse esigenze dei singoli, delle famiglie, così come delle comunità e delle imprese. L'istituto, infatti e più di altri, risulta capace di modellarsi di fronte al fisiologico mutare delle diverse esigenze nel tempo, costituendo una valida tutela anche rispetto all'incertezza che può derivare dalle singole situazioni personali. In questo senso, il trust rappresenta altresì una valida soluzione nella gestione della "cosa comune" e quindi nella comproprietà di beni immobili ricevuti per esempio in sede successoria alla presenza di diversi eredi, ambito quanto mai foriero di problematiche, liti e contenziosi. Si pensi, infatti,

a situazioni in cui una molteplicità di immobili posseduta da un singolo soggetto finisca in eredità a più soggetti, nessuno dei quali interessato alla relativa gestione e in presenza, come non di rado accade, di dissapori già esistenti all'interno della famiglia. Ove fosse previamente costituito un trust, tali immobili potrebbero essere molto più facilmente gestiti ed eventualmente venduti in tutto o in parte, nell'interesse comune di tutti gli eredi beneficiari e superando una situazione di inevitabile stallo.

Sempre con riferimento al settore immobiliare, si pensi ancora alle proprietà delle aziende agricole e vinicole che dispongono di un patrimonio unico nel loro genere, non



Alberto Righini

solo in quanto nella maggior parte dei casi la tenuta agricola e la relativa azienda sono tramandate di generazione in generazione, ma anche perché trattasi di un patrimonio legato a tradizioni familiari consolidate e trasmesse attraverso gli anni. Anche in tale contesto, il trust può consentire la stabilità e lo sviluppo di tale inedito patrimonio, garantendone l'unitarietà e vincolando la gestione da parte degli eredi. Si pensi al famoso caso della famiglia vitivinicola Antinori che, arrivata alla 26esima generazione, ha provveduto negli scorsi anni ad una riorganizzazione del gruppo, sia per assicurarne la stabilità nella gestione e nel controllo, sia per garantirne la certezza nell'ambito successorio, creando un trust familiare, denominato "Trust Piero Antinori", a cui è stata conferita l'intera proprietà della holding del gruppo, così assicurando unitarietà di gestione delle aziende agricole e dei relativi asset patrimoniali di cui il gruppo è proprietario.

Allargando l'orizzonte e superando la singola vicenda familiare e patrimoniale, è evidente come l'utilizzo del trust in contesti così cruciali per la storia e per l'economia del nostro Paese, grazie alla sua intrinseca capacità di garantire stabilità e unità patrimoniale, oltre che continuità della gestione, non possa che favorire scelte di sostenibilità e di cura del patrimonio naturale. Una visione orientata al futuro, infatti, anche in termini di scelte imprenditoriali sostenibili ed innovative, non può esistere senza poter contare su una solidità patrimoniale alla base e su certezze per il futuro aziendale. In quest'ottica, lo strumento del trust si presta ad essere un tassello cruciale, in grado di combinare tradizione e sviluppo sostenibile.