

Spesso occorre conciliare le più diverse esigenze di una famiglia con la necessità di non dividere un bene immobiliare di significativo valore da cui la stessa famiglia trae sostegno

Trust, una soluzione per gestire una dimora storica

IL CASO DEL MESE

Rebecca è una energica novantenne di Bolzano trasferitasi in Toscana da ormai sessanta anni a seguito del matrimonio con Gervaso, da cui ha avuto tre figlie, a loro volta tutte coniugate e con prole. Quando ha lasciato Bolzano Rebecca ha venduto tutti i suoi beni e investito la liquidità realizzata nell'acquisto di una dimora storica a Firenze, adibita da subito, in parte, a residenza familiare e, in parte, ad attività ricettiva.

In seguito alla morte del marito e della figlia Caterina, Rebecca ha deciso di non vivere più nella villa e di venderla insieme all'attività ricettiva. Ciò anche alla luce del fatto che nessuno dei suoi discendenti è intenzionato a utilizzare personalmente la villa, né a proseguire l'attività. Il suo obiettivo è di giungere in tempi rapidi alla vendita per evitare il deterioramento progressivo del bene o che, alla sua scomparsa, lo stesso cada in successione con potenziali conflitti tra eredi e il rischio di un frazionamento della proprietà. Inoltre, è desiderio di Rebecca sostenere le due nipotine discendenti della figlia venuta a mancare, Asia e Zoe, assicurando loro anche dopo la morte della nonna tutto quanto occorra per mantenere l'attuale tenore di vita, nonché per sostenere gli studi e per ogni esigenza di salute, evitando ingerenze di soggetti terzi nella gestione del patrimonio da essa loro destinato.

Valutato che un trust adeguatamente strutturato avrebbe consentito di realizzare tutti i suoi obiettivi Rebecca è ricorsa a tale strumento, segregando in esso, contestualmente alla sua istituzione, la piena proprietà della villa. Disponibile del Trust è Rebecca, trustee una trust company professionale italiana. Guardiani del Trust sono le due figlie di Rebecca, Marzia e Micole, con il compito di effettuare una generale supervisione dell'operato del trustee e di supportarlo nell'attuazione degli scopi del Trust, soprattutto con riguardo alla tutela degli interessi delle nipotine.

Il Trust ha tre obiettivi:

- 1) assicurare unitarietà di gestione e valorizzazione della villa. In particolare, il trustee dovrà:
 - a. provvedere alla vendita della villa, ove la ritenga conveniente per la realizzazione delle finalità del Trust, servendosi del supporto fattivo di Rebecca finché vorrà e sarà capace relativamente alla ricerca di agenti immobiliari, alla disponibilità per

Raffaella Sarro



le visite, alle trattative e quant'altro in generale sia funzionale e prodromico alla vendita;

b. finché non sia effettuata detta vendita, farsi supportare nella gestione oltre che da Rebecca finché vorrà e sarà capace, da un professionista qualificato scelto di intesa con Rebecca e, in sua mancanza, con il guardiano;

2) assicurare ad Asia e Zoe tutto quello che possa servire per consentire loro di mantenere l'attuale tenore di vita.

3) assicurare a Marzia e Micole e ai loro figli il mantenimento dell'attuale tenore di vita, nonché assistenza e cure qualora i rispettivi redditi siano insufficienti.

Le modalità dell'assistenza di cui sopra potranno essere le più svariate (dall'erogazione di somme mensili agli interessati al sostenimento diretto di costi) e saranno scelte liberamente dal trustee, sentito il parere del guardiano.

Quanto ai beneficiari del Trust l'atto istitutivo prevede che essi siano i discendenti di Rebecca nati entro il termine finale della durata del trust e che le rispettive quote siano formate dal trustee secondo le regole della rappresentazione (di modo che finché ci sia un ascendente non erediti il discendente e che, in caso di morte dell'ascendente, i rispettivi discendenti subentrino nella quota di spettanza del genitore). Le quote così formate spetteranno ai beneficiari sopraindicati solo al termine finale di durata del Trust o, precedentemente, nel caso di anticipazione esercitata da parte del trustee; parimenti, da tali quote dovranno essere decurtati eventuali impieghi effettuati nel corso della durata del Trust dal trustee a favore dei beneficiari per realizzare le finalità del Trust.

Il Trust è regolato dalla legge sui trust di Jersey, Isola del Canale della Manica (Trust Law 1984 e successive modifiche o integrazioni), con facoltà del trustee di sostituire nel corso della durata del Trust la legge regolatrice del Trust con altra qualora ciò consenta di meglio realizzare lo scopo del Trust e gli interessi dei beneficiari. Inoltre, ogni controversia relativa al Trust dovrà essere esclusivamente sottoposta alla magistratura italiana, foro di Milano, previo esperimento di un tentativo di conciliazione. Relativamente alla durata del Trust, è previsto che essa sia non inferiore a sessant'anni dal termine iniziale, con il riconoscimento in capo al trustee del potere di porvi termine anticipatamente al realizzarsi dell'ultimo dei due eventi tra la vendita della villa e il raggiungimento della maggiore età di Asia, e,

ove questa sia premorta, il raggiungimento della maggiore età di Zoe.

E' inoltre attribuito un diritto di anticipazione in capo ai beneficiari che abbiano compiuto diciotto anni circa la rispettiva quota di spettanza dal Trust qualora il trustee abbia venduto la villa.

Quanto ai redditi derivanti dal fondo in trust è disposto che il trustee a sua libera discrezione possa:

1) distribuirli al netto dei costi del Trust ai beneficiari che ne facciano richiesta in proporzione alle loro rispettive spettanze finali;

2) accumularli al fondo in trust incrementando le quote dei beneficiari con le stesse proporzioni di cui sopra;

3) mantenerli disponibili per futuri impieghi.

E', infine, riconosciuto al trustee il potere di integrare o modificare le disposizioni del Trust ove tale attività consenta di meglio realizzare le finalità del Trust e gli interessi dei beneficiari.

COMMENTO

Trust come quello di Rebecca sono oggi sempre più diffusi in Italia e sono funzionali a preservare nel tempo l'unitarietà e il valore di dimore storiche più di ogni altro strumento giuridico ad oggi esistente, assicurando, al contempo, efficienza e continuità nella gestione del bene.

Anche dal punto di vista fiscale l'operazione si presenta vantaggiosa in quanto nel caso di beni di rilevante interesse storico ed artistico vincolati (ai sensi dell'attuale D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) la loro segregazione in trust è esclusa tout court dall'applicazione del tributo successorio ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. 346/90. Nel caso di Rebecca è stata, infatti, pagata la sola imposta di registro in misura fissa (euro 200,00). Per ragioni prudenziali insieme a tale imposta Rebecca ha pagato le imposte ipotecarie e catastali, nell'attuale aliquota del 3% del valore catastale della villa, nonostante l'esistenza di un orientamento, in dottrina ed anche in giurisprudenza, che ritiene tale conferimento esente anche da queste ultime imposte. Va, infine, sottolineato che, al pari del precedente proprietario della villa, anche il Trust potrà avvalersi delle disposizioni agevolative in tema di beni vincolati, tra cui la deducibilità delle detrazioni per oneri di cui ai costi sostenuti per il restauro e la conservazione della villa.