

Edizione di mercoledì 28 settembre 2016

AGEVOLAZIONI

[Accesso al patent box anche per i marchi in corso di registrazione](#)

di Sergio Pellegrino

PENALE TRIBUTARIO

[Bancarotta fraudolenta e speciale tenuità del fatto](#)

di Luigi Ferrajoli

REDDITO IMPRESA E IRAP

[Costi black list: chiarimenti in sintesi per Unico 2016](#)

di Alessandro Bonuzzi

AGEVOLAZIONI

[Incentivi per l'assunzione di giovani laureati](#)

di Giovanna Greco

PROFESSIONISTI

[Il nuovo ordine di liberazione dell'immobile pignorato](#)

di Salvo Leuzzi

FINANZA

[Le alternative agli investimenti alternativi: i terreni](#)

di Marco Degiorgis

AGEVOLAZIONI

Accesso al patent box anche per i marchi in corso di registrazione

di Sergio Pellegrino

La **registrazione** ancora **in corso** del marchio non preclude l'accesso al regime del *patent box*. Tuttavia, in presenza di un procedimento di opposizione alla procedura di registrazione, l'eventuale conseguente **diniego** deve essere tempestivamente segnalato al Fisco.

È quanto afferma la [**risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 81/E**](#) di ieri.

Il caso oggetto del documento riguarda una società che, **utilizzando direttamente il marchio** e volendo accedere al *patent box* già dal 2015, ha:

- presentato il modello di **opzione** al regime in data 23 dicembre 2015;
- inoltrato l'istanza di **ruling** in data 31 dicembre 2015;
- presentato la **documentazione integrativa** nei termini (ossia entro il 29 maggio 2015).

Al riguardo, si ricorda infatti che, per le imprese che utilizzano direttamente il bene immateriale, la decorrenza del regime agevolato è legata, oltre che all'esercizio dell'opzione, anche alla presentazione **obbligatoria** del **ruling** nonché della relativa **documentazione integrativa**.

Pur avendo rispettato le scadenze di tutti e tre gli **adempimenti**, la società istante si trova nella situazione in cui non è ancora certa di poter beneficiare del *bonus fiscale*.

Sotto il profilo oggettivo, l'agevolazione spetta per lo sfruttamento di *"marchi d'impresa ... siano essi registrati o in corso di registrazione"* (articolo 6 D.M. 30 luglio 2015).

Ebbene, nel caso prospettato, non solo la registrazione del marchio non si è ancora perfezionata, pur avendo la società depositato le relative domande presso gli uffici competenti, bensì la domanda di registrazione è oggetto di **opposizione** da parte di terze entità. Pertanto, è a **rischio** l'esito **positivo** della **procedura di registrazione** del marchio.

Su entrambe le **sfaccettature** della questione l'Agenzia fornisce il proprio parere.

In relazione al fatto che la registrazione del marchio non sia ultimata, la risoluzione afferma che ciò **non preclude** l'avvio delle procedure per l'ammissibilità al *patent box*, a condizione però che il richiedente esibisca le **ricevute** rilasciate dagli uffici competenti con la relativa documentazione che attesta l'avvenuto **deposito** della domanda di registrazione del marchio.

Per quanto riguarda, invece, la presenza del procedimento di **opposizione**, l'indirizzo dell'Agenzia sembra meno risolutivo.

Su questo aspetto, infatti, la risoluzione riporta una precisazione quantomeno "scontata", secondo cui il procedimento di contestazione in corso di svolgimento potrebbe **inficiare** la **registrazione** del marchio in caso di diniego di registrazione da parte dell'autorità competente, con **conseguenze dirette e immediate** sull'istituto del *patent box*.

Inoltre, afferma che, in casi simili, sarebbe opportuno che i soggetti interessati adottassero, a prescindere, un **atteggiamento prudenziale** in sede di sfruttamento dell'agevolazione, segnalando tempestivamente qualsiasi **evento** che possa portare alla **mancata** registrazione del marchio.



PENALE TRIBUTARIO

Bancarotta fraudolenta e speciale tenuità del fatto

di Luigi Ferrajoli

Con la **sentenza n. 36816** del **5 settembre 2016** la Suprema Corte ha statuito che anche in caso di bancarotta distrattiva e documentale, qualora il **danno economico** prodotto dall'imprenditore sia di **speciale tenuità**, deve essere comunque contestato – previo fallimento – il reato in parola, ma deve essere applicato **lo sconto di pena** per la speciale tenuità del fatto.

Nel caso in esame, il rappresentante legale di una società fallita era stato condannato dal Tribunale di Savona per i reati di **bancarotta distrattiva e documentale** per aver **sottratto beni mobili e materiale informatico** alla società, nonché per aver **omesso la tenuta delle scritture contabili** della medesima.

L'imputato, condannato anche in sede di appello, aveva quindi depositato ricorso innanzi alla Corte di Cassazione argomentando come la Corte territoriale di Genova avesse **erroneamente escluso l'applicazione delle attenuanti generiche** sulla base della circostanza per cui l'amministratore si fosse reso responsabile di una pluralità di condotte illecite.

A parere del ricorrente, la tenuità del danno cagionato si sarebbe potuta evincere dal **valore scarso e modesto del mobilio e del materiale informatico** oggetto di distrazione, non rilevando in tal senso la varietà di condotte perseguitate nell'ambito del processo.

Investita della questione, la Suprema Corte ha accolto tale motivo di ricorso non condividendo le conclusioni della Corte territoriale secondo cui **“la contemporanea sussistenza di due ipotesi di bancarotta distrattiva e documentale rende inapplicabile (...) la richiesta (...) concessione della circostanza attenuante della particolare tenuità dei fatti di bancarotta, L. Fall., ex articolo 219, comma 3”**.

In particolare, la Quinta sezione penale ha specificato come **la pluralità delle condotte** relative al reato di bancarotta sia già considerata dall'ordinamento quale **fattispecie aggravata** (articolo 216, comma 2, n. 1 L.F.) **bilanciabile** con eventuali **circostanze di segno contrario**, ivi compresa l'attenuante della **tenuità** del fatto di cui al citato comma 3, dell'articolo 219 (“*Nel caso in cui i fatti indicati nel primo comma hanno cagionato un danno patrimoniale di speciale tenuità, le pene sono ridotte fino al terzo*”).

Va da sé che, a fronte di **più comportamenti** di rilievo penale ex articoli 216 e ss. L.F., ciascuno dei quali produttivo di una modesta lesione del bene giuridico tutelato dalle norme suddette, **il giudice può ritenere le due circostanze equivalenti**, o giungere addirittura a considerare **prevalente quella favorevole** al reo, atteso che **“il dato empirico della pluralità dei fatti non ha**

*nulla a che vedere con i parametri cui avere riguardo ai fini della concessione dell'attenuante prevista dal citato articolo 219, comma 3, fondata solo sulla verifica in concreto del **quantum** di danno cagionato".*

Sul punto, occorre poi rammentare che la Corte di Cassazione aveva già avuto modo di pronunciarsi in relazione al reato di bancarotta fraudolenta, statuendo in particolare che *"il giudizio relativo alla particolare tenuità del fatto deve essere posto in relazione alla diminuzione, non percentuale ma globale, che il comportamento del fallito ha provocato alla massa attiva che sarebbe stata disponibile per il riparto ove non si fossero verificati gli illeciti"* (Cass. n. 13285/2013).

Analoghi principi erano stati poi riconosciuti in ordine alla bancarotta documentale, in riferimento alla quale i **presupposti per la ravvisabilità della circostanza attenuante** in argomento debbono essere valutati *"in relazione al danno causato alla massa creditoria in seguito all'incidenza che le condotte integranti il reato hanno avuto sulla possibilità di esercitare le azioni revocatorie e le altre azioni poste a tutela degli interessi creditori"* (Cass. n. 19304/2013 e n. 44443/2012, secondo cui *"nella ipotesi di bancarotta documentale, ai fini della applicazione della circostanza attenuante del danno di speciale tenuità, non rileva l'ammontare del passivo, ma la differenza che la mancanza dei libri o delle scritture contabili ha determinato nella quota complessiva dell'attivo da ripartire tra i creditori, avendo riguardo al momento della consumazione del reato"*).

In buona sostanza, il giudizio relativo alla circostanza attenuante della particolare tenuità deve essere posto in relazione alla diminuzione globale che il **comportamento del fallito ha provocato alla massa creditoria** ed alla sua **disponibilità per il riparto** qualora non si fossero verificati gli illeciti.

Sulla base di tali argomentazioni, la Corte di Cassazione, confermando in ogni caso la penale responsabilità dell'imputato, ha **annullato la sentenza impugnata in relazione al trattamento sanzionatorio** applicato dalla Corte territoriale per non aver riconosciuto l'attenuante sopra evidenziata e **rinviato** ad altra sezione della Corte di appello di Genova per **nuovo esame** della questione.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Master di specializzazione

TEMI E QUESTIONI DI DIRITTO PENALE TRIBUTARIO ►►

CON LUIGI FERRAJOLI

Milano dal 18 ottobre



REDDITO IMPRESA E IRAP

Costi black list: chiarimenti in sintesi per Unico 2016

di Alessandro Bonuzzi

È noto che, in sede di predisposizione del **modello Unico 2016**, trovano applicazione le modifiche alla disciplina dei cosiddetti **costi black list** recate dall'articolo 5 del D.Lgs. 147/2015.

Attesa, per **imprese le solari**, l'imminente scadenza per la presentazione della dichiarazione relativa al **2015**, pare utile fornire alcune indicazioni operative sul tema, anche alla luce della recente **circolare dell'Agenzia delle entrate n. 39/E/2016**.

Per il 2015, i **punti fermi** da tenere in considerazione per la compilazione del modello Unico 2016 sono i seguenti:

- i costi che **non eccedono il valore normale** dei beni e dei servizi acquistati sono deducibili senza la necessità per il contribuente di dover dimostrare alcuna esimente;
- tuttavia, nel caso di cui al punto precedente, l'**onere della dimostrazione** del valore normale dei beni e dei servizi acquistati è in capo al contribuente;
- diversamente, i costi che **eccedono il valore normale** dei beni e dei servizi acquistati sono deducibili, per l'eccedenza, a fronte della dimostrazione dell'**effettivo interesse economico**;
- in ogni caso, ai fini della deduzione, i costi devono derivare da operazione che hanno avuto **concreta esecuzione**;
- rimane l'obbligo di **indicazione separata** dei costi nella dichiarazione dei redditi, a nulla rilevando che eccedano o meno il valore normale;
- in caso di mancato rispetto dell'obbligo di separata indicazione dei costi *black list* in Unico, trova applicazione la **sanzione** di cui al comma 3-bis dell'articolo 8 del D.Lgs. 471/1997, pari al 10% delle spese non segnalate con un minimo di 500 e un massimo di 50.000 euro;
- ai fini dell'individuazione dei regimi fiscali privilegiati, rileva esclusivamente la **mancanza** di un **effettivo scambio di informazioni** con il Paese estero.

In relazione a quest'ultimo aspetto, i Paesi "colpiti" dalla limitazione della deduzione dei costi sono quelli indicati nella lista del **D.M. 23 gennaio 2002**. Nel corso del 2015, il **D.M. 27 aprile** e il **D.M. 18 novembre** hanno modificato l'elenco ivi contenuto eliminando alcuni Stati.

Le variazioni recate dai due decreti modificativi hanno **effetto** su Unico 2016 dalla relativa **pubblicazione** in Gazzetta Ufficiale avvenuta rispettivamente l'11 maggio e il 30 novembre 2015.

Pertanto, **non** devono essere **indicati separatamente** in dichiarazione:

- i costi sostenuti dall'**11 maggio 2015** verso imprese o professionisti residenti o localizzati in Paesi espunti dal **M. 27 aprile 2015** (tra cui Costarica, Emirati Arabi Uniti, Isole Cayman e Singapore);
- i costi sostenuti dal **30 novembre 2015** verso imprese o professionisti residenti o localizzati in Paesi espunti dal **M. 18 novembre 2015**, ossia il territorio di **Hong Kong**.

Al riguardo si veda la seguente **tabella** di sintesi.

Modello Unico 2016

Deducibilità costi	Presunzione nei limiti del valore normale
	Oltre il valore normale previa dimostrazione dell'esimente
Esimente	Effettivo interesse economico



AGEVOLAZIONI

Incentivi per l'assunzione di giovani laureati

di Giovanna Greco

Il prossimo **30 settembre** scade il termine per poter inoltrare le domande di contributo da parte delle imprese con sede operativa in Italia che assumono giovani di **età compresa tra i 16 e i 29 anni**, a tempo pieno o a tempo parziale per **almeno 24 ore settimanali**, con contratto di **apprendistato** di alta formazione e di ricerca (articolo 45 del D.Lgs. 81/2015) finalizzato allo svolgimento di attività di ricerca e al praticantato per l'accesso alle **professioni ordinistiche**, oppure diretto al conseguimento di **titoli di studio** quali: diploma di tecnico superiore (ITS), laurea triennale, laurea magistrale, laurea magistrale a ciclo unico, master universitario I° e II° livello, diploma di specializzazione, diploma di perfezionamento e dottorato di ricerca.

Le risorse finanziarie disponibili sono pari a 3 milioni e 216 mila euro. Per poter **accedere al contributo**, le imprese beneficiarie devono possedere alla data di presentazione della domanda di contributo i seguenti **requisiti**:

- non aver cessato o sospeso l' attività;
- essere in regola con l'applicazione del **CCNL** di riferimento e con la normativa in materia di sicurezza del lavoro;
- non trovarsi sottoposti a procedura di fallimento o concordato preventivo;
- essere in regola con quanto previsto dalle normative applicabili rispetto a tipologie contrattuali e obblighi formativi previsti dal contratto adottato;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- essere in regola con il versamento degli **obblighi contributivi** ed **assicurativi**;
- non essere incorse, negli ultimi 10 anni, in irregolarità definitamente accertate dalle autorità competenti, nella gestione di interventi che abbiano beneficiato di **finanziamenti pubblici**;
- non avere ricevuto o richiesto **altro contributo** finalizzato all'assunzione, erogato da **Italia Lavoro Spa**, per l'ingaggio del medesimo lavoratore;
- non trovarsi in una delle condizioni di "difficoltà" previste dagli Orientamenti Comunitari per il salvataggio e la ristrutturazione;
- non aver avuto, nei 12 mesi precedenti l'avvio del contratto, un **rappporto di lavoro subordinato** con il lavoratore per il quale si procede alla richiesta di contributo, la cui cessazione sia stata determinata da cause diverse dalla scadenza naturale del contratto;
- non aver presentato ad altri enti pubblici domanda per la richiesta di contributo della medesima natura a favore del medesimo lavoratore.

Le imprese potranno ricevere un contributo pari a:

- **6 mila euro** per ogni soggetto assunto con contratto di apprendistato a tempo pieno;
- **4 mila euro** per ogni soggetto assunto con il contratto di apprendistato a tempo parziale per almeno 24 ore settimanali.

La domanda di contributo deve essere presentata **entro 60 giorni** dalla data di inizio del rapporto di apprendistato, solo ed esclusivamente mediante la piattaforma, raggiungibile all'indirizzo **<http://Fixol4.italialavoro.it>** e comunque entro il prossimo 30 settembre.

Alla domanda dovrà essere **allegata** a pena di inammissibilità, la seguente documentazione:

- dichiarazione sostitutiva di iscrizione alla **CCIAA**;
- copia del **documento di identità**, in caso di validità, del lavoratore assunto per il quale si richiede il contributo;
- copia del **contratto di lavoro** sottoscritto da impresa e lavoratore;
- copia del **Piano Formativo Individuale** associato all'attività del lavoratore;
- copia integrale del **modello UniLav** ove risulti l'assunzione del lavoratore;
- dichiarazione "de minimis".

L'agevolazione riguarda anche le **assunzioni a tempo pieno di dottori di ricerca**, di età compresa tra i 30 e i 35 anni non compiuti (34 anni e 364 giorni), attraverso contributi alle imprese per la stipula di contratti di **lavoro subordinato** a tempo determinato di almeno 12 mesi o a tempo indeterminato.

In questo caso le imprese riceveranno un contributo pari a **8 mila euro** per ogni soggetto assunto con contratto di lavoro subordinato *full time* (a tempo indeterminato o determinato per almeno 12 mesi), più un ipotetico contributo fino a **2 mila euro** per le attività di assistenza didattica individuale.

L'azienda, per poter ottenere il contributo, **non** deve aver avuto, nei 12 mesi precedenti la sottoscrizione del contratto, **rapporti di lavoro subordinato con il soggetto beneficiario**, la cui cessazione sia stata determinata da cause diverse dalla scadenza naturale del contratto.

Infine, anche per tale agevolazione dovrà essere presentata **domanda** di contributo esclusivamente attraverso la **piattaforma**, salvo il caso di esaurimento delle risorse.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

I FINANZIAMENTI EUROPEI PER LE PMI ►►

Bologna

Firenze

Milano

Roma

Treviso

Verona

PROFESSIONISTI

Il nuovo ordine di liberazione dell'immobile pignorato

di **Salvo Leuzzi**

In relazione alla **custodia** e alla **liberazione dell'immobile pignorato**, già la “maxi-riforma” attuata con la L. 263/2005 aveva fissato due **principi** essenziali:

- contemporaneamente alla pronuncia dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato, **affidamento** della custodia del bene ad un **terzo**;
- emissione dell'ordine di **rilascio** del bene non oltre la sua aggiudicazione.

La nomina di un **custode “professionale”** in luogo del soggetto che subisce l'esecuzione è legata a obiettivi di trasparenza e apertura al mercato: la maggiore facilità dell'alienazione di un immobile sgombro rispetto ad uno abitato. Nella medesima prospettiva la custodia si è funzionalmente correlata con l'adozione “necessaria” dell'ordine di liberazione, ossia di un **provvedimento ordinatorio**, volto a fornire proprio al custode un titolo per l'ottenimento del rilascio del bene da parte del debitore o di altri occasionali occupanti.

L'ordine di liberazione rappresenta il “**veicolo**” indispensabile della custodia “attiva” dell'immobile: ciò che è libero e disponibile in capo alla procedura viene più comodamente gestito e **valorizzato**, quindi più proficuamente proposto alla platea dei potenziali interessati.

Emerge la “**doverosità**” della liberazione del cespote pignorato, che è assurta ad obbligo, il cui adempimento è talvolta procrastinabile, salvo divenire – alla lunga – ineludibile. Ed è in tal senso che, secondo prassi diffusa, la liberazione dell'immobile viene disposta **contestualmente** alla pronuncia dell'ordinanza di delega di cui all'articolo 569 c.p.c. per la delega delle operazioni di vendita.

La nuova connotazione *self-executing* dell'ordine di liberazione

Se la liberazione ha assunto la connotazione di passaggio doveroso dell'**esecuzione forzata**, anticipato rispetto all'emissione del decreto di trasferimento e all'aggiudicazione, l'ultima rimarchevole “scommessa” legislativa sta nella **deformalizzazione** della relativa fase. La liberazione può avvenire “*senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti*”.

Il custode giudiziario, al fine di liberare il compendio pignorato era tenuto ad avviare, fino a pochi mesi fa, – per il tramite di un legale nominato dal giudice dietro sua richiesta – una **autonoma procedura formale** di rilascio, ai sensi degli articoli 605 e seguenti c.p.c.:

- notificando, prima, l'ordine quale titolo esecutivo, unitamente al precezzo, e, poi, il c.d.

- avviso di sloggio;
- affidando l'attività all'ufficiale giudiziario.

Il novellato articolo 560, comma 4, c.p.c. consente adesso che l'ordine di liberazione sia *sic et simpliciter* “**attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare**”.

Sarà quindi il giudice dell'esecuzione in corso a “**dosare**” gli strumenti della liberazione, se del caso, autorizzando il custode a far ricorso all'assistenza della forza pubblica o ad altri ausiliari per l'attuazione dell'ordine di liberazione.

Ciascun giudice dell'esecuzione finalmente **sovrintende** l'attuazione efficace di uno degli obiettivi propri della procedura esecutiva della quale egli è titolare. Il magistrato è abilitato ad assicurare, secondo le specificità del caso, la realizzazione dentro il “proprio” processo di un fine (ormai) consustanziale a detto processo fornendo al custode gli strumenti e le indicazioni più adeguate.

Si tratta di uno schema non ignoto all'ordinamento processualecivistico, nella misura in cui, per un verso evoca il sistema di attuazione delle **misure cautelari** ex articolo 669-*duodecies* c.p.c., per altro verso, segna un recupero di **efficienza** del processo esecutivo correlato al riconoscimento, in capo al medesimo soggetto – il custode – incaricato per pubblica funzione della liberazione, dell'opportunità di vederne scanditi i tempi e calibrati i mezzi, non in separata sede, ma nel medesimo procedimento in corso.

Le modalità di attuazione non sono, perciò, prestabilite, dovendo essere, volta per volta, elasticamente declinate, “*secondo le disposizioni del giudice immobiliare*”.

Ed è proprio il raccordo fra custode e giudice, in ultima analisi, ad assicurare la rispondenza dell'attuazione dell'ordine all'**imparzialità** e **terzietà** che sono proprie tanto del giudice quanto del suo ausiliario, con il corredo fisiologico delle connesse garanzie, che non appaiono né obliterate, né ridimensionate.

L'opportunità di un “governo” **endoesecutivo** della fase di liberazione del bene, pur senza abdicazione alcuna alla protezione del diritto di difesa costituzionalmente scolpito serve a smarcare il processo dagli **intralci** e dai **rallentamenti** che non di rado derivavano dalla “esternalizzazione” dell'esecuzione dell'ordine ex articolo 560 c.p.c., per di più attraverso le forme strutturate degli articoli 605 e seguenti c.p.c..

Di estrema rilevanza sono anche le disposizioni di dettaglio che a questo quadro si collegano, giovando a sancire coerenza e completezza del sistema:

- le **spese** sostenute dal **custode** per conseguire il rilascio restano a carico della procedura, dal momento che l'articolo 560, comma 3, c.p.c. opportunamente prevede oramai che la liberazione avvenga “*senza oneri per l'aggiudicatario o l'assegnatario o l'acquirente*”;

- laddove all'interno dell'immobile vi siano **beni o documenti dell'occupante**, costui è tenuto a portarli via entro 30 giorni, abbreviabili in caso di urgenza (si pensi al caso di beni di rapida deperibilità). Se l'occupante non adempierà i beni saranno **eliminati**, a cura del custode, salve diverse indicazioni del giudice dell'esecuzione.

Efficacia ed impugnabilità dell'ordine di liberazione

L'ordine di liberazione, ancorchè diretto all'esecutato, esplica la propria **efficacia** nei riguardi di chiunque occupi l'immobile, allorchè sia sprovvisto di un titolo di detenzione avente data certa antecedente al pignoramento e, se del caso, come tale, opponibile alla procedura.

Segnatamente, l'**opponibilità** o meno del contratto di godimento alla procedura è specificata dall'articolo 2923 cod. civ., dal che deriva che il rapporto con il terzo sarà opponibile al custode, come all'aggiudicatario, se contrassegnato da **data certa** anteriore al pignoramento ovvero allorchè la detenzione dell'immobile, collegata ad un contratto di locazione, sia anteriore al pignoramento. Del pari, i titolari di diritti reali di godimento, quali ad esempio gli usufruttuari, potranno opporre il **titolo costitutivo** dei rispettivi diritti, laddove l'abbiano trascritto anteriormente al pignoramento.

La data certa anteriore deve ovviamente esser provata ai sensi dell'articolo 2704 civ. cod..

La non impugnabilità dell'ordine di liberazione dell'immobile è stata opportunamente rimossa dalla recente riforma del 2016. Rimane utilizzabile, pertanto, l'ordinario rimedio cognitivo di controllo dell'operato del giudice dell'esecuzione, vale a dire, l'**opposizione ex articolo 617 c.p.c.**, come già evidenziato negli approdi più recenti della Corte di Cassazione (sentenza n. 25654/2010).

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:



Master di specializzazione

5[^] EDIZIONE

DELEGATO NELLE VENDITE IMMOBILIARI

scopri le sedi >

FINANZA

Le alternative agli investimenti alternativi: i terreni

di Marco Degiorgis

Riprendendo il [concetto di beni rifugio](#), cioè quei beni che dovrebbero garantire un potere di acquisto qualunque cosa accada al mondo finanziario, e a volte anche nel mondo reale, se pensiamo ad esempio alle conseguenze di una guerra, si comprende che **ben poche cose mantengono un valore in condizioni estreme**.

La terra ha un valore, in quanto bene scarso, ed il suo valore è tanto più rilevante quanto lo sono le potenzialità di sfruttamento che offre, in relazione alla richiesta di mercato, soprattutto se lo osserviamo in maniera prospettica negli anni a venire. **Maggiore è la capacità di comprendere l'evoluzione della richiesta, maggiore è la possibilità di ottenere plusvalore dal terreno acquistato.**

Un terreno edificabile, oggi, può avere scarsa appetibilità per il futuro, considerando l'inflazione di offerta sul mercato immobiliare e la scarsità di domanda. Con le dovute eccezioni, perché in zone ad elevato potenziale turistico o di sviluppo economico, le prospettive di incremento, anche a breve termine, del loro valore, sono molto incoraggianti.

I terreni, in generale, contraddicono un principio rilevante per gli investimenti alternativi, cioè la loro facilità di trasporto; un appezzamento, quindi, subisce tutte le eventuali ripercussioni di problemi sociali e politici che dovessero insorgere nel corso del tempo. Anche perché, **altra caratteristica che contraddice i principi, il terreno ha un orizzonte temporale di lungo o lunghissimo periodo**. Inoltre, gravano come spade di Damocle, gli incrementi di tassazione o la possibilità di confisca, per ragioni pubbliche o per scelte politiche, dei possedimenti in questione.

Nonostante queste contraddizioni, ritengo utile diversificare il patrimonio anche con l'acquisto di terreni, sempre che ci si faccia aiutare, nella scelta, da consulenti che non debbano vendervi nulla.

Considero un valido investimento alternativo soprattutto i terreni agricoli, per diverse ragioni.

Prima di tutto, **un terreno agricolo può divenire, nel tempo, un terreno edificabile**, quindi aumentare di valore in maniera esponenziale. Non credo sia una condizione che si verificherà facilmente nei prossimi anni, considerata la crisi immobiliare attuale, la enorme quantità di offerta di immobili, la contrazione di domanda e di popolazione. Con le debite eccezioni di luoghi ad elevato potere di espansione, in grado di attirare investitori stranieri.

Ma nel lungo periodo, potrebbe accadere che torni una certa “fame di immobili nazionali” e di conseguenza di terreni su cui edificare.

In secondo luogo, **i diritti di sfruttamento del sottosuolo**, che normalmente rimane di proprietà dello Stato, possono far lievitare il valore nel caso di scoperte di giacimenti di materie prime utili all’industria.

In terzo luogo, è plausibile che ci sarà, nei prossimi anni, un **ritorno alla coltivazione della terra**; se pensate alle molte persone senza un lavoro e a quelle che potrebbero perderlo, l’unica soluzione sarà quella di coltivare, in proprio o conto terzi, prodotti necessari al mantenimento della popolazione.

Ancora, **sta aumentando il consumo di legno pregiato da costruzione**, sia per ragioni ecologiche che di costo, ed è plausibile che la tendenza continui nei prossimi 20 anni.

Sono da considerare poi gli **effetti benefici di una piantagione o di una foresta** nei confronti dell’ambiente, poiché fornisce ossigeno, riparo per gli animali selvatici, ha funzione di consolidamento in caso di terreni scoscesi o su terre riportate.

Se si parla poi di **coltivazioni biologiche o biodinamiche**, l’investimento diventa completamente ecosostenibile. Insomma, anche chi non ha una coscienza ambientalista spiccata, non può essere insensibile ai temi legati al benessere del nostro pianeta nel prossimo futuro.

Potrebbe essere un ottimo investimento possedere un terreno su cui sia possibile coltivare **teak, ad esempio, o bambù, integrando la coltivazione di legname a quella di prodotti per il consumo alimentare.**

Questi due tipi di legnami non sono stati scelti a caso, ma perché soddisfano molte delle condizioni essenziali per far sì che l’investimento sia redditizio e abbia pochi problemi.

Il legno coltivato deve avere alcune caratteristiche: essere poco aggredibile da fattori esterni, come il fuoco, gli allagamenti, gli animali e deve avere una elevata resa nel tempo e per molti anni.

Ovviamente il legname deve avere una richiesta dal mercato, anzi **la richiesta deve essere prevista in aumento proprio nel periodo in cui la piantagione inizierà a produrre.**

La fase iniziale è improduttiva, perché si devono piantare le prime piantine e può essere utile proprio all’inizio coltivare prodotti destinati al consumo alimentare.

Nel caso del **bambù**, c’è un elemento ulteriore che è **l’utilizzo alimentare dei germogli** e la caratteristica a **riprodursi in continuo**, essendo una pianta infestante, **fino a 120 anni** da quando è stata piantata. Questo la fa diventare, **sia un investimento in coltivazioni sia in legno**

da costruzione, abbreviando di molto il primo periodo improduttivo, si parla di tre anni contro i dieci del *teak*. Esiste infatti un periodo, che va dalla prima preparazione del terreno al primo raccolto utile, in cui ci saranno solo costi, che vanno ponderati adeguatamente.

Una difficoltà può essere la **reperibilità di terreni agricoli interessanti e non troppo estesi**, perché esistono diritti di prelazione per i coltivatori e per i confinanti, addirittura è difficile sapere che un determinato terreno è in vendita. Ma non è impossibile, basta riferirsi a professionisti seri ed affidabili.

L'altra difficoltà è avere le capacità tecniche per coltivare il terreno, ma anche in questo caso è sufficiente utilizzare consulenti con buona esperienza e agricoltori capaci.

In alternativa, è possibile anche non coltivare nulla sui terreni acquistati, però in questo caso sarà necessario capire bene a quali costi si andrà incontro dal lato della tassazione o se viceversa esistano degli incentivi a non coltivare il terreno: sembra assurdo ma in certi casi lo Stato paga gli agricoltori per **non** produrre.

Per approfondire il ruolo del professionista nella gestione dei patrimoni vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:

Master di specializzazione

IL RUOLO DEL PROFESSIONISTA NELLA PIANIFICAZIONE PATRIMONIALE E NEL LIFE PLANNING ►►

Bologna Milano Verona