

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