



Lunedì 03/02/2025

## **L'acquisto immobiliare si trascrive a favore del Trustee. Cass. 23 dicembre 2024, n. 34075**

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Il Trust designa un rapporto fiduciario con cui il Settlor trasferisce la proprietà dei suoi beni al Trustee, che deve gestirli e amministrarli nell'interesse di un terzo beneficiario designato o per uno scopo determinato. È un istituto trapiantato nel nostro ordinamento dal diritto anglosassone, in forza dell'art. 2 Convenzione dell'Aja 1 luglio 1985, esecutiva in Italia con L.364/1989, non senza qualche criticità, restando disciplinato da regole estranee al nostro sistema giuridico. Si pensi alla trascrizione nei registri immobiliari. È vero, ricorda la Cassazione con la sentenza del 23 dicembre 2024, n. 34075, che il Trust è considerato soggetto passivo dell'imposta sul reddito delle società dall'art. 1 della l. n. 296/2006, ma non può essere ritenuto ente titolare di diritti, dotato di personalità giuridica. È l'unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi. Solo il Trustee è a favore del Trustee che va trascritto l'acquisto immobiliare, o, come nel caso analizzato, il pignoramento, e non del Trust che non è un ente dotato di soggettività giuridica, bensì un insieme di beni e rapporti destinati ad un fine determinato e formalmente intestati al trustee (che è l'unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi, non quale legale rappresentante, ma come colui che dispone del diritto). La decisione riprende una recente decisione (Cass. 27 gennaio 2017, n. 2043), ma la porta alle estreme conseguenze, dichiarando che la nota di trascrizione affetta da nullità, ex artt. 2659 e 2665 c.c., in ragione dell'assoluta inesistenza del soggetto a cui la formalità si riferisce. Conseguenza formalmente ineccepibile, ma con risvolti pratici preoccupanti. La prassi aveva infatti consentito la trascrizione al Trust con indicazione nel quadro D del Trustee, così si evitavano formalità in caso di mutamento del Trustee, specie se composto da più soggetti, ed era più facilmente riconoscibile, dato che spesso il trustee, specie se società, gestisce molti trust. Ebbene, se le trascrizioni già eseguite sono nulle, non solo vanno rinnovate, ma non sono nel frattempo opponibili agli eventuali acquirenti e, soprattutto, ai creditori del disponente, che potrebbero aggredire il bene. Lo schermo, creato spesso proprio con finalità difensive, sarebbe facile da perforare, con buona pace dell'esigenza, oggi di gran moda, di "protezione patrimoniale".

Notaio Gianfranco Benetti