

NUDA PROPRIETA'

La nuda proprietà si può definire, semplificando, come il diritto di proprietà cui viene sottratto il diritto di usufrutto.

L'usufrutto viene disciplinato dagli artt. 978 e seguenti del codice civile e si può costituire mediante contratto, per testamento, per legge o per usucapione.

Detto diritto, per non limitare in perpetuo il diritto del proprietario e per non ostacolare la circolazione dei beni, è temporaneo (non può eccedere cioè la durata della vita dell'usufruttuario o il termine massimo di 30 anni, se concesso a favore di una persona giuridica).

Secondo le ultime rilevazioni Istat, le famiglie che vivono in usufrutto si concentrano prevalentemente nel Centro-Sud, specialmente nei comuni di ridotte dimensioni demografiche.

Ipotetici venditori e vantaggi di vendere la nuda proprietà

Tutti i proprietari di un immobile possono cederne la nuda proprietà.

Cedere la nuda proprietà consiste nella possibilità di trasferire la proprietà dell'immobile mantenendone l'usufrutto, cioè il godimento: ossia vendere la nuda proprietà del proprio immobile consente di averne ancora l'utilizzo.

Chi si avvale di questa possibilità sono di solito persone anziane e senza eredi che, in questo modo, possono assicurarsi una certa somma di denaro pur continuando a disporre del proprio immobile per il resto della vita.

Ipotetici acquirenti e vantaggi di acquistare la nuda proprietà

L'acquirente tipo potrebbe essere costituito da una persona che non ha la necessità di utilizzare immediatamente l'immobile (il padre che acquista la nuda proprietà dell'immobile per adibirlo in un secondo tempo ad abitazione del figlio) oppure da chi desidera realizzare un semplice investimento finanziario.

L'acquisto della nuda proprietà di un immobile a scopo di investimento, pur rappresentando una piccola frazione del mercato immobiliare, ha riscosso negli ultimi anni un discreto interesse; tale operazione garantisce a chi compra uno sconto, spesso abbastanza consistente, sul prezzo di mercato dell'immobile.

Un'analisi sugli immobili in portafoglio degli affiliati al Gruppo Tecnocasa mostra che sono proposti sul portale www.tecnocasa.it circa **357 immobili con la formula della nuda proprietà**, con maggior concentrazione nell'Area Lazio-Abruzzo e a seguire nelle regioni Veneto e Piemonte.

Le unità immobiliari in nuda proprietà sono costituite principalmente da appartamenti di 2 e 3 locali, anche se non mancano soluzioni indipendenti, come ville o porzioni di ville.

Elementi che incidono nella formazione del prezzo

Nella formazione del prezzo incidono tutta una serie di fattori, che spaziano dall'età del venditore, al suo stato di salute e talora anche al sesso (le statistiche rilevano che la donna è mediamente più longeva dell'uomo) nonché al numero di persone che si riservano il diritto di usufrutto, per giungere ai classici indicatori per la determinazione delle quotazioni immobiliari.

Come si calcola il valore della nuda proprietà

Bisogna distinguere anzitutto tra valore ai fini fiscali e la "stima del valore".

Il primo si considera ai fini dell'applicazione delle imposte nei trasferimenti della nuda proprietà o dell'usufrutto e viene stabilito da apposite tabelle ministeriali.

La seconda si considera per valutare la convenienza economica nelle trattative e deve essere elaborata da un professionista abilitato.

Il metodo più semplice sarebbe quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi, ma non è applicabile a causa della scarsa incidenza di trattative di questo tipo.

Il professionista dovrà procedere, quindi, a determinare il valore della nuda proprietà come differenza tra il “valore di mercato del bene” e il “valore dell’usufrutto”. Il primo valore sarà ricavato con la formula del “più probabile valore di mercato” rilevando i prezzi medi delle compravendite effettuate nell’ultimo semestre, nella zona, per immobili con caratteristiche simili e applicando le dovute correzioni. Il secondo valore invece sarà stimato analizzando l’età dell’usufruttario (maggiore è l’età dell’usufruttario, minore sarà il valore dell’usufrutto e, di conseguenza, maggiore quello della nuda proprietà) ed utilizzando il criterio del “più probabile valore di capitalizzazione”. Il valore del bene che produce un reddito vale per quanto rende. Il calcolo avviene dividendo il beneficio fondiario (ossia il reddito medio annuo al netto dei costi e delle imposte) per il saggio di capitalizzazione (ossia il rendimento scelto dal professionista: per esempio quello degli strumenti finanziari di lunga durata ad elevato grado di sicurezza come i buoni del tesoro pluriennali). In questo modo si ottiene un calcolo verosimile del valore dell’usufrutto

Obblighi e vantaggi dell’usufruttuario.

Gli obblighi dell’usufruttuario sono di pagare le tasse sull’immobile, le spese di manutenzione ordinaria della casa e di mantenere la stessa con diligenza, senza danneggiarla o modificarla senza autorizzazione del nudo proprietario, che ha il diritto di chiedere il risarcimento del danno subito. L’usufrutto viene meno per scadenza del termine, per non uso ventennale, per il perimento della cosa ovvero in caso di abuso del titolare, che venda i beni o li deteriori, oppure li danneggi gravemente (detta ipotesi di decadenza deve essere dichiarata dal giudice). Al termine del rapporto, l’usufruttuario deve riconsegnare la cosa nello stesso stato in cui l’ha ricevuta, salvo l’ordinario deterioramento derivante dal godimento. L’usufruttuario è tenuto a denunciare al nudo proprietario eventuali atti di soggetti terzi che abbiano recato danno o possano recare danno al bene, in modo da consentire le azioni ritenute più opportune (in caso contrario risponderà di eventuali danni). Il vantaggio dell’usufrutto è quello di essere un diritto che dura per tutta la vita dell’usufruttuario.

Bisogna inoltre considerare che nel caso in cui l’usufruttuario abbia apportato dei miglioramenti al bene, ha diritto ad un’adeguata indennità, secondo gli specifici criteri di calcolo stabiliti dalla legge.

Obblighi e vantaggi del nudo proprietario

Obbligo del nudo proprietario è quello di sostenere le spese straordinarie.

Il vantaggio del nudo proprietario consiste nel divenire pieno proprietario senza pagare imposte, salvo quanto dovuto in sede di voltura della riunione tra usufrutto e nuda proprietà.

Le agevolazioni previste per la prima casa competono anche in caso di acquisto della sola nuda proprietà a condizione che l’acquirente, dopo il consolidamento dell’usufrutto con la nuda proprietà, destini effettivamente l’appartamento acquistato a propria abitazione principale.

L’usufruttuario è legittimato ad intraprendere di propria iniziativa azioni dalle quali possano derivare benefici per il bene di cui si ha il godimento (ad esempio, accertamento di una servitù prediale).

Tutele a favore del nudo proprietario

L’usufruttuario può concludere contratti di locazione dell’immobile, i quali qualora siano stipulati con atto pubblico o scrittura privata con data certa anteriore al consolidamento dell’usufrutto nella nuda proprietà, continuano per la durata prestabilita nei confronti del nudo proprietario e comunque non oltre il quinquennio dal consolidamento del pieno diritto di proprietà. A questo proposito, per evitare frodi in danno del nudo proprietario, la giurisprudenza comunque ammette che lo stesso possa recedere dal contratto di locazione concluso dall’usufruttuario quando, dall’esiguità del canone o da altri fattori, risulti il dolo di quest’ultimo.