



La nuda proprietà è il possesso di un immobile senza il diritto di usarlo, che spetta invece all'usufruttuario fino al suo decesso

NUDA PROPRIETÀ IN CRESCITA MA A BERGAMO NON DECOLLA

L'IDENTIKIT DI CHI VENDE È SOLITAMENTE UN ANZIANO CHE VIVE DA SOLO E CHE SPESSO HA NECESSITÀ DI REPERIRE FONDI IN TEMPI BREVI, MA NELLA NOSTRA PROVINCIA LA FORMULA DELLA NUDA PROPRIETÀ NON È DIFFUSA. DIVERSA LA CESSIONE AI FIGLI

di Gianfederico Belotti*

Negli ultimi quattro anni, l'interesse per la nuda proprietà è cresciuto del 34%. Questo trend, evidenziato da Immobiliare.it, è dovuto a un raddoppio del numero delle vendite al sud e nelle isole e a un +48% al Centro. Diversamente nel Nord Ovest, compreso Bergamo, il numero delle vendite sono rimaste sostanzialmente invariate. La crescente popolarità della nuda proprietà è dovuta anche alla maggiore consapevolezza e comprensione di questa opzione tra i proprietari di immobili. Il prezzo medio al metro quadrato, senza considerare la svalutazione monetaria, è cresciuto mediamente del 6,3%, in pratica, meno dell'inflazione dello stesso periodo, ma, anche in questo caso, con delle considerevoli differenze, infatti, al Nord ed a Bergamo i prezzi sono saliti del 23%, quindi più dell'inflazione, mentre al Sud e nelle Isole il prezzo è diminuito del 10%. Questo testimonia ancora una volta il grande divario immobiliare tra Nord e Sud.



Andrea Allevi

Francesco Giovanzana

Luca Allevi

Cosa è e come funziona

La nuda proprietà è il possesso di un immobile senza il diritto di usarlo, che spetta invece all'usufruttuario fino alla sua morte. L'usufrutto consente di vivere nell'immobile e di trarne utilità e può essere venduto, ma non trasferito ereditariamente. Alla morte dell'usufruttuario, il coniuge superstite non eredita l'usufrutto, salvo diverso accordo. Il diritto d'abitazione è simile, ma limitato alla residenza del titolare e della sua famiglia e non può essere venduto. In sintesi, la nuda proprietà è un investimento a lungo termine, mentre l'usufrutto e il diritto d'abitazione offrono un utilizzo immediato.

Per determinare il valore fiscale della nuda proprietà e dell'usufrutto, conoscendo il valore del-

la proprietà piena, si fa riferimento ai valori del Ministero dell'Economia e delle Finanze, ma il valore di mercato è solitamente più basso in quanto, come precisato da usufrutto.it, il mercato tende a scontare notevolmente questo tipo di operazione a causa delle incertezze legate alla durata dell'usufrutto, si riduce di poco per immobili con ottime location come Città Alta o Colli e Borghi storici di pregio e si riduce del 20%-50% per immobili con location poco apprezzate.

Chi vende la nuda proprietà: solitamente per necessità

L'identikit di chi vende è un anziano che vive da solo e che, in 3 casi su 4, ha necessità di reperire denaro in tempi brevi. La possibilità di ottenere una som-

ma significativa subito, senza perdere la sicurezza abitativa, risponde alle esigenze di chi ha bisogno di fondi per sostenere i propri cari, affrontare spese mediche o semplicemente migliorare la propria qualità di vita. «Per questa ragione - spiega Luca Allevi della Leaders, Family Office di Bergamo - per gli anziani che vendono per necessità, sarebbe spesso preferibile la vendita dell'intera proprietà: vendere l'immobile nella sua totalità permette al venditore di ottenere una somma di denaro di gran lunga maggiore, che può essere poi investita per garantire una fonte di reddito stabile e sicura. Dopo la vendita, il venditore può trasferirsi in locazione, utilizzando il ricavato per coprire i costi abitativi e investire il resto del denaro garantendosi un rendimento costante nel tempo».

Chi dovrebbe vendere la Nuda Proprietà

«Al contrario di quanto solitamente si pensa - spiega Andrea Allevi, consulente finanziario indipendente - la vendita della nuda proprietà può rappresentare un'opportunità ancora più interessante e strategica per il

venditore con un patrimonio immobiliare cospicuo in quanto consente di diversificare gli investimenti e puntare a rendimenti potenzialmente più elevati. È lo strumento ideale per chi non ha eredi o chi desidera semplificare la sua successione. L'ultimo caso è stato quello del proprietario di una magnifica proprietà in centro Bergamo che, per evitare dei possibili contenziosi tra i figli, ha preferito vendere la nuda proprietà e creare un portafoglio mobiliare che garantirà un rendimento sicuro per almeno le due prossime generazioni, garantendosi comunque l'abitare nella sua splendida residenza».

Chi acquista la Nuda Proprietà

«Gli acquirenti, d'altra parte, vedono nella nuda proprietà un investimento a lungo termine. Acquistare un immobile a un prezzo ridotto rispetto al valore di mercato attuale, per entrarne in pieno possesso solo in futuro, rappresenta un'opportunità di investimento interessante - spiega Allevi - soprattutto in un contesto economico caratterizzato da un'inflazione galoppante che erode il risparmio degli italiani».

In proposito il notaio Francesco Giovanzana con studio in città sottolinea come in effetti i casi di vendita di nuda proprietà siano piuttosto limitati: «È pur vero che di norma si riferiscono a persone anziane che hanno necessità di monetizzare e vendono ad acquirenti che "specu-

lano" pagando l'immobile con un sottoprezzo anche considerevole. Raramente il privato compie queste operazioni ameno che l'immobile non abbia particolari requisiti e una location notevole vedi in città il centralissimo di pregio o Città alta. È più frequente assistere a società o fondi che operano su larga scala in questo verso, accumulando la nuda proprietà di svariati immobili diversamente posizionati soprattutto nel nord Italia e acquistati a cifre di ben lunga inferiori».

Diverso è il caso più usuale del passaggio della nuda proprietà che i genitori trasferiscono ai figli, così da evitare un domani la dichiarazione di successione, perché l'usufrutto in caso di decesso automaticamente decade. In questa situazione i genitori se il bene è locato ne mantengono la rendita, altrimenti continuano ad abitarlo. Può capitare che il cedente la nuda proprietà voglia riservare l'usufrutto anche a favore del coniuge convivente. In questo caso è necessario creare un ulteriore secondo usufrutto (usufrutto successivo), che avrà efficacia alla cessazione del primo diritto di usufrutto. Così facendo, però, il prezzo di vendita della nuda proprietà sarà ancor più ridotto. In conclusione, in terra orobica, la cessione della nuda proprietà in senso classico, ossia per necessità, stenta a decollare e questo, tutto sommato, è un bene.

*Direttore Valore Casa&Terreni