

## Over 65 e liquidità: casa protagonista degli strumenti patrimoniali per i senior

La vera protagonista di tutti gli strumenti patrimoniali a disposizione della terza età è la casa . Il 73% degli italiani è proprietario della casa di abitazione e circa un italiano su tre vive da solo. Sono circa 1,3 milioni i nuclei familiari composti da anziani con un reddito inferiore ai 20 mila euro, ma proprietari di una casa che vale almeno 200 mila euro . Spesso questa situazione si associa a una condizione di fragilità determinata dalla vecchiaia e/o dalla presenza di persone con disabilità nel nucleo familiare. Per rendere liquida una parte della ricchezza accumulata nella casa di abitazione, conservando il diritto ad abitarci fino al termine della vita, esistono però alcuni strumenti giuridici . Sono strumenti piuttosto complessi, da valutare con attenzione con l' assistenza proprio notaio. Vendita della nuda proprietà della casa con riserva di usufrutto Tra gli strumenti di questi tipo il più conosciuto è la Vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto , utile a monetizzare una parte del valore dell' immobile conservandone la disponibilità per tutta la vita residua. In sostanza, l' acquirente ha la possibilità di comprare l' immobile a un prezzo vantaggioso , ma il venditore può continuare a goderne per tutta la sua vita o per il tempo stabilito, come se ne fosse ancora proprietario. Le imposte e le spese ordinarie continueranno a gravare sull' usufruttuario, mentre passeranno al nudo proprietario le spese di amministrazione straordinaria. Può essere la soluzione ideale quando non si hanno figli e la casa ha spese di gestione elevate. L' usufruttuario può anche non abitare l' immobile e concederlo in affitto traendone quindi una rendita. Contratto di rendita vitalizia La stessa funzione di creazione di liquidità viene assicurata dal Contratto di rendita vitalizia , con cui la persona riceve una prestazione vitalizia di denaro, una rendita, periodica e continuativa, in cambio del trasferimento di un bene, potendo reimpiegare le somme ricevute per le proprie necessità. Contratto di mantenimento Diverso è il Contratto di mantenimento , con il quale si cede la proprietà della casa, di norma riservandosi l' usufrutto, a una persona che, in corrispettivo della cessione, si impegna ad assistere il cedente per tutta la durata della sua vita, provvedendo a tutte le sue necessità, fornendo vitto, alloggio, vestiario, pulizia della persona, cure mediche, farmaci, assistenza diurna e notturna, disbrigo delle pratiche amministrative e tutto ciò che è necessario per una decorosa esistenza. Se il cedente si è riservato l' usufrutto potrà anche locare la casa e trarne una rendita. Donazione della casa con onere di assistenza Un altro istituto classico è la Donazione con onere di assistenza , con la quale si dona la casa, eventualmente riservandosi l' usufrutto, con l' onere di essere assistiti vita natural durante. Nella donazione modale il contenuto dell' assistenza può essere il più vario e viene stabilito dal donante secondo le sue esigenze e necessità, ma il donatario è tenuto all' adempimento dell' onere solo entro i limiti del valore della



## altraeta

### Confprofessioni e BeProf

---

cosa donata. L' onere non deve assumere natura di corrispettivo per non snaturare l' essenza di atto liberalità della donazione. Da questa natura di atto di liberalità deriva però una serie di problematiche, legate all' eventuale lesione dei diritti riservati agli eredi, perché, com' è noto, le donazioni vengono ridotte se i legittimari al momento della morte non trovano nel patrimonio relitto quanto è sufficiente a coprire la propria quota ereditaria, e vi è anche un diritto di sequela sul bene che ne condiziona la futura commerciabilità. Prestito vitalizio ipotecario Istituto di recente introduzione è il Prestito vitalizio ipotecario . Si tratta di un finanziamento a medio e lungo termine concesso da banche o intermediari finanziari a persone di età superiore ai 60 anni, garantito da ipoteca di primo grado su immobile a uso residenziale. Gli interessi possono essere capitalizzati o restituiti gradualmente. La somma capitale sarà restituita dagli eredi alla morte del soggetto finanziato, oppure, in mancanza di restituzione del capitale e degli interessi entro 12 mesi, l' immobile sottoposto a ipoteca verrà venduto dalla Banca. Co-housing Una nuova esperienza che si presenta all' attenzione degli italiani è il Co-housing , fenomeno già diffuso nell' Europa del Nord, in America e in Giappone. Si presta a diverse possibilità e di conseguenza a diverse soluzioni contrattuali: può trattarsi di condividere la casa di abitazione , oppure di creare strutture in cui ogni soggetto è proprietario della propria abitazione ma sono in comune gli spazi di servizio. Si condividono le spese di gestione degli immobili ma anche i servizi, che nel caso del silver co-housing possono comprendere il personale di servizio, la ristorazione, le badanti, il personale infermieristico, l' intrattenimento. I vantaggi sono evidenti: si evita l' isolamento, si migliora l' assistenza, si sfruttano gli immobili troppo grandi per una sola persona e si risparmia sulle spese. Rosaria Bono Rosaria Bono , genovese, è laureata in Giurisprudenza all' Università di Genova. Dal 1996 svolge la professione di notaio, con studio in via Cesarea 10. È presidente di Federnotai Liguria, presidente del Comitato Franco-Italiano dei notariati liguri e provenzali e consigliere del Consiglio notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari. È inoltre membro della Commissione Terzo settore-Affari sociali del Consiglio Nazionale del Notariato, componente della Giunta regionale di **Confprofessioni** e referente comunicazione del Consiglio notarile di Genova e Chiavari. Ha insegnato alla scuola di notariato del Consiglio Notarile dei Distretti riuniti di Genova e Chiavari e tenuto diverse relazioni in congressi scientifici in materia di successioni e famiglia ed in materia di comunicazione istituzionale e lezioni alla facoltà di Giurisprudenza dell' Università di Genova. È autrice di numerose pubblicazioni, specialmente di tipo divulgativo, su quotidiani e riviste. Qui la pagina Facebook dello studio.