

## Nuda proprietà: cosa c'è da sapere dal valore alle spese

La vendita della nuda proprietà è un'operazione immobiliare in forza della quale il proprietario di un bene lo cede, trattenendo per sé l'usufrutto. L'usufrutto è il diritto di utilizzare il bene e di godere dei suoi frutti. Se lo riferiamo a un immobile, si concretizza nel diritto di continuare ad abitare, o comunque utilizzare l'immobile, oppure nella possibilità di locarlo e riscuotere il canone. L'usufrutto può essere stabilito per un certo numero di anni o, più comunemente, per tutta la durata della vita dell'usufruttuario. Alla morte dell'usufruttuario, l'usufrutto non cade in successione ma si estingue e il nudo proprietario, cioè chi aveva acquistato la proprietà dell'immobile priva di usufrutto, senza necessità di stipulare alcun atto notarile o pagare alcuna imposta, ne diventa pieno proprietario con tutte le facoltà connesse, senza limiti o vincoli. Perché è utile stipulare un atto di nuda proprietà? L'utilità di un simile atto è chiara, specialmente per chi non ha eredi diretti: vendendo la nuda proprietà, il cedente può continuare a utilizzare pienamente il proprio immobile e contemporaneamente incassare una somma di denaro utile per far fronte alla necessità di liquidità. Per chi

possiede più immobili, potendosi applicare anche alle seconde case, la vendita della nuda proprietà è un mezzo per liberare una parte del patrimonio. Il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto Ma quanto vale la nuda proprietà? I valori dell'usufrutto e della nuda proprietà sono ricavati in base a coefficienti periodicamente stabiliti dal ministero dell'Economia, in relazione al tasso di interesse legale, per la determinazione delle imposte, ma le relative tabelle sono generalmente utilizzate anche nella contrattazione commerciale per stabilire il prezzo di vendita. In linea di principio, più è anziano l'usufruttuario, minore è il valore dell'usufrutto e maggiore quello della nuda proprietà. Sia la nuda proprietà, sia l'usufrutto sono cedibili a terzi, ma la durata dell'usufrutto stabilita non varia. L'usufrutto è rinunciabile sia a titolo gratuito, sia a titolo oneroso. Le spese e gli oneri per la manutenzione ordinaria del bene restano a carico dell'usufruttuario. Le spese straordinarie passano a carico del nudo proprietario. Lo stesso principio vale per le spese condominiali: ordinarie in capo all'usufruttuario, straordinarie al nudo proprietario. Il diritto di voto nell'assemblea di condominio spetta all'usufruttuario per le decisioni che concernono l'ordinaria manutenzione, al nudo proprietario per le spese relative a innovazioni o manutenzione straordinaria. Le imposte che gravano sulla proprietà sono a carico dell'usufruttuario. Pertanto, se la casa costituisce l'abitazione principale per l'usufruttuario, lo stesso continuerà a godere dell'esenzione Imu anche se avrà ceduto la nuda proprietà. 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



## altraeta

### Confprofessioni e BeProf

---

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.