

# Finché la casa non ci separi

L'usufrutto «a vita» nella nuda proprietà è una rarità in Ticino, ma c'è chi ci prova

DI **Davide Illarietti**

FOTO DI Chiara Zocchetti

Tempo di lettura: 5'10"

**L**a casa è a Morbio Inferiore. Tre locali e mezzo al pian terreno. Il tappeto persiano, le nature morte, un grande puzzle da 1000 pezzi ancora da finire sul tavolino davanti al televisore: è tutto incluso nel prezzo (335mila franchi) che vista la zona è decisamente basso. Quasi il 30 per cento in meno rispetto alla media di mercato.

Il problema è che oltre all'arredo nel «pacchetto» messo in vendita ci sono anche i padroni di casa. Un 78enne e una 77enne della regione, felicemente sposati e conviventi da mezzo secolo, affezionati alla loro abitazione e decisi a rimanerci vita natural durante.

«Non se ne parla di andarcene, qui ci sono tutte le nostre cose, i ricordi», spiegano. «La casa sarà sempre casa, anche se le mura dovesero appartenere a qualcun altro».

## La «moda» italiana

In Italia la chiamano «nuda proprietà», *nue-propriété* in Francia: in Svizzera il nome in teoria è lo stesso ma alcuni la scambiano per «qualcosa di sconcio» tanto poco è praticata. Anche gli agenti immobiliari faticano a spiegarla alla clientela. La compravendita di un immobile «con riserva di abitazione» - ossia con la clausola che il vecchio proprietario continui ad abitarci fino alla morte - nel mercato ticinese è ancora un semi-tabù.

Eppure non è una novità: il concetto risale al codice napoleonico - anno 1804 - , Renato Zero ci ha fatto persino una canzone («La lira scende, il vizio no (...) meglio restare dove sto») alla fine del secolo scorso. Negli ultimi dieci anni il fenomeno ha preso piede oltre confine, dove secondo l'Agenzia delle Entrate le operazioni sono cresciute del 21 per cento. Una ricerca dell'organizzazione Confabitare ha stimato che in Italia avrebbero venduto casa in questo modo circa 97mila pensionati.

## Due annunci su 10mila

In Ticino invece gli annunci sono ancora rari: sui principali portali ne compaiono solo due attivi, da mesi, su un totale di oltre 10mila in tutta la Svizzera italiana. Oltre all'appartamento di Morbio Inferiore, ce n'è un'abitazione signorile a Sorengo (138 metri quadrati, prezzo 995mila franchi) proposta in vendita «in nuda proprietà con diritto di usufrutto a favore del padre dei proprietari» anche qui «vita natural durante». E anche qui lo sconto è «ovviamente consistente» promette l'agenzia immobiliare.

La verità, però, è che gli sconti non sembrano bastare, almeno per ora. L'abitazione signorile di Sorengo dopo un primo tentativo ha dovuto cambiare dicitura (modalità di acquisto «da concordare») nella speranza di attrarre più persone interessate. A Morbio Inferiore le cose non vanno meglio: «In quasi un anno abbiamo ricevuto pochi interessamenti, e tutti quelli che hanno chiamato non avevano idea di cosa fosse la nuda proprietà» sottolinea Alessandro Romanelli, vice-direttore dei servizi immobiliari di Interfida. «È un concetto difficile da far passare».



Alessandro Romanelli sulla soglia dell'immobile in vendita a Morbio Inferiore.

Di per sé non è così complicato: l'acquirente compra l'immobile a un prezzo scontato, basato su una stima dell'aspettativa di vita dei venditori-inquilini, e del valore di un canone medio a cui lo stesso immobile potrebbe essere affittato. «Chi investe nell'acquisto si fa carico in qualche modo dell'incertezza dei tempi in cui l'immobile potrà effettivamente liberarsi. È chiaro - ammette Romanelli - che si tratta di un investimento a lungo termine».

## Voglia di viaggiare

E quello che si augurano - «il più a lungo possibile» - anche i due coniugi dell'appartamen-

to di Morbio Inferiore. «Volevamo viaggiare, passare più tempo al mare ad esempio, mantenendo un piede in Ticino» racconta la coppia. «Ai nostri figli non interessava l'immobilia, e abbiamo pensato a questa soluzione».

Tra le motivazioni che, anche in Ticino, iniziano a indurre persone in età avanzata a scegliere questa opzione - una sorta di «salvagente» per i pensionati in difficoltà nella vicina Penisola - non ci sono per forza le necessità economiche, o non solo quelle.

«Tutti ambirebbero all'eternità, ma purtroppo l'anagrafe parla chiaro» scherza il proprietario, classe 1947. «Il termine prima o poi arriva di certo».

## Il presidente / della Catef

### «Sempre più anziani senza figli e il mercato deve adeguarsi»

Parlare di «nuda proprietà» anche con gli addetti ai lavori, in Ticino, crea ancora un certo imbarazzo. Non per *pruderie* quanto per reale incertezza. «È un argomento ancora poco conosciuto» ammette il presidente della Camera ticinese dell'economia fondiaria (Catef) Gianluigi Piazzini. «Ci manca l'esperienza».

In realtà il concetto alle nostre latitudini è tradizionalmente associato, più che a operazioni immobiliari, agli usufrutti intestati per ragioni di risparmio fiscale (donazioni dai genitori a figli, ad esempio, per timore di possibili imposte di successione) o accordi privati di vario tipo, da prassi comunicati al Registro Fondiario. Quest'ultimo non è tuttavia a conoscenza delle motivazioni che portano a registrare i singoli usufrutti sugli immobili, precisano da Bellinzona, e in ogni caso non ne tiene il conto. Nemmeno l'Ufficio cantonale di statistica è in grado di fornire numeri sul fenomeno, che resta sostanzialmente sottraccia nella messe delle statistiche ufficiali sul mercato immobiliare.

Ma le compravendite vere e proprie sono un'altra cosa: una frontiera nuova, perlomeno in Ticino. «È un mercato ancora sostanzialmente inesplorato a cui non dovremmo chiuderci a prescindere, andrebbe semmai approfondito e studiato a dovere» afferma Piazzini. «Non è una materia facile e le implicazioni dal punto di vista sia umano che legale e fiscale sono rilevanti».

Chi paga le spese condominiali e di manutenzione ordinaria, ad esempio? L'usufruttuario a vita». Chi quelle straordinarie? «Il nudo proprietario». E le tasse? Qui la risposta si fa più complicata. La dà in parte una circolare della Divisione delle contribuzioni sulla tassazione degli usufrutti risalente al 2001 («l'abitazione ceduta in usufrutto entra

a fare parte della sostanza dell'usufruttuario») rispetto alla quale va tuttavia precisato che, se di mezzo è intervenuta una compravendita, «l'usufruttuario in quanto venditore deve pagare l'imposta fondiaria sugli utili immobiliari».

In realtà anche sulla nuda proprietà dell'immobile vanno pagate le tasse: l'acquirente «si trova di fatto a dividere la tassazione con l'usufruttuario, che contribuisce in quanto possessore, come se fossero in una sorta di società» esemplifica Romanelli di Interfida.

Gli aspetti umani non sono meno delicati. «È un tipo di investimento in cui l'aspettativa di vita delle persone è una variabile fondamentale, e questo aspetto va naturalmente gestito e ponderato con tatto e professionalità» sottolinea ancora Gian-

luigi Piazzini. Per il presidente della Catef, ad ogni modo, è una prospettiva con cui bisognerà fare i conti in futuro: «Il Ticino ha una natalità molto bassa e le prospettive non sono di crescita, il mercato immobiliare inevitabilmente deve adeguarsi a questo contesto». Nuove forme di contratti e compravendite, legate al profilo dei proprietari di oggi e domani (sempre più anziani soli, senza figli), comprensibilmente stanno facendo capolino. «Vanno studiate e importate, magari adattandole - conclude Piazzini - Chiudere la porta a prescindere non sarebbe intelligente».



Gianluigi Piazzini.

## 2

### In vendita

In Ticino a oggi risultano in vendita soltanto due abitazioni con la modalità della «nuda proprietà».

Una a Morbio e l'altra a Lugano



## 30%

### Lo sconto

Il valore attribuito all'usufrutto a vita corrisponde allo sconto che viene praticato al momento della vendita: ma le stime sono per forza di cose incerte