

L'INTERVISTA. Sebastiano Maio di **Confedilizia** spiega: in Sicilia cessioni diminuite del 53% per colpa delle tasse

«NUDA PROPRIETÀ CROLLO DI VENDITE»

La più alta percentuale di calo delle compravendite della nuda proprietà è quella del Sud e delle Isole. La Sicilia ha fatto registrare una diminuzione del -53%.

Secondo Confedilizia «la diminuzione di operazioni immobiliari in genere e, in particolare, di quelle legate alla compravendita della nuda proprietà della casa, va imputata alla forte tassazione a cui è sottoposto il patrimonio immobiliare».

Stefano Casini

Il mercato immobiliare della casa, le scelte che riguardano le mura domestiche, sono anche uno specchio della situazione e delle tendenze dell'economia delle famiglie. E negli ultimi 10 anni, fa sapere **Confedilizia**, l'associazione dei proprietari immobiliari, che ha analizzato i dati dell'Agenzia delle Entrate di 101 città capoluogo di Provincia, la compravendita della «nuda proprietà» di case è diminuita del 48% a livello nazionale. Le 41.600 cessioni del diritto di nuda proprietà sulla casa del 2005 sono scese a 21.500 nel 2015 (e rappresentano il 4,8% di tutte le 440mila compravendite nel settore residenziale). Solo gli ultimi due anni, 2014 e 2015, si discostano da questo andamento mostrando, in con-

trotendenza, un aumento dei trasferimenti, rispettivamente, dell'1% e dell'1,8%. Un segnale di recupero ancora debole.

L'area del Paese con la più alta percentuale di calo delle compravendite della nuda proprietà è quella del Sud e delle Isole, con una media del -51% in dieci anni, mentre la Sicilia ha fatto registrare una diminuzione del -53%. La provincia siciliana con la contrazione minore è quella di Palermo (-48%), quella con lo scarto più elevato è Ragusa (-59%).

Ma come vanno interpretati questi dati? Cosa significa questo crollo e questa inversione di tendenza rispetto al passato? «La diminuzione di operazioni immobiliari in genere e, in particolare, di quelle legate alla compravendita della nuda proprietà della casa, va senz'altro imputata alla forte tassazione a cui è sottoposto il patrimonio immobiliare italiano, sia a livello centrale che a livello locale» rimarca Sebastiano Maio, presidente di **Confedilizia** Messina, provincia dove la compravendita della nuda proprietà di case, in dieci anni, è diminuita del -57%: «L'im-

mobile è colpito da molteplici imposte, già dal momento della stipula dell'atto di compravendita, per esempio per via delle pesanti imposte ipotecarie; successivamente all'acquisto, con le varie Tasi, Imu, Tari e, nell'ipotesi di locazione, con la tassazione dei redditi e delle spese di registrazione e bolli per rinnovo dei contratti».

*** In cosa consiste esattamente la cessione del diritto di nuda proprietà?

«È il contratto con cui si trasferisce la proprietà dell'immobile a qualcun altro, ma non la piena proprietà, non l'usufrutto, il diritto reale di godimento dello stesso immobile, che consente al titolare di mantenere sia il possesso sia l'utilizzo del bene per un periodo determinato o per la durata della vita dell'usufruttuario. Essere titolare della sola «nuda proprietà» significa, in pratica, essere proprietario dell'immobile, ma non poterne godere. Per questo, la nuda proprietà può coesistere con altri diritti, come l'usufrutto, l'uso e l'abitazione. La nuda proprietà può tramutarsi in piena pro-

prietà quando il diritto di usufrutto si estingue, come nel caso di morte dell'usufruttuario».

***** Gli anni 2014 e 2015 si discostano da quelli precedenti mostrando, in controtendenza, un aumento delle compravendite. Come va interpretato?**

«Effettivamente i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate registrano un leggero aumento delle compravendite della nuda proprietà nell'ultimo biennio. Tuttavia, a mio avviso, questo dato non può essere interpretato come un cambio di rotta stabile. Il monitoraggio delle operazioni immobiliari, purtroppo, evidenzia come il calo della compravendita della nuda proprietà sia un fenomeno generalizzato a partire dal 2005 fino a oggi».

***** Quando, in genere, si fa ricorso a questo tipo di compravendita?**

«Le ragioni che portano a questo tipo di contratto sono diverse. In numerosi casi, la nuda proprietà viene ceduta in favore dei congiunti al fine di anticipare e agevolare gli effetti della successione ereditaria. Come, ad esempio, avviene nell'ipotesi in cui il genitore trasferisca al figlio la nuda proprietà di uno o più immobili riservandosi il diritto d'usufrutto: garantendosi, per un verso, il godimento del bene o dei frutti di esso finché sarà in vita e, dall'altro, sgravando il congiunto degli oneri collegati alla futura denuncia di successione e delle spese notarili».

***** E poi?**

«Vanno senz'altro considerate, poi, operazioni di investimento a medio-lungo periodo, realizzate da coloro che dalla parte acquirente intendono acquistare un bene immobile a un prezzo inferiore in ragione del depotenziato diritto di proprietà, "nuda" in quanto spogliata del godimento effettivo, con il vantaggio del consolidamento della piena proprietà in un momento futuro. Il venditore, invece, pone le condizioni per una pronta liquidità, seppure ridotta rispetto al prezzo di mercato della piena proprietà del bene, e si assicura il godimento dell'immobile o i frutti di esso fino alla scadenza del termine pattuito».

***** Cosa comporta, per l'acquirente, questa operazione?**

«Devono tenersi in debito conto i diritti e gli oneri che riguardano il "nudo proprietario". Quanto ai diritti, malgrado l'immobile risulti gravato da un diritto altrui, come l'usufrutto, uso, o abitazione, il nudo proprietario non perde la possibilità di disporre del cespite. Può, ad esempio, farlo circolare sul mercato, vendendolo, fermo restando che il godimento del bene rimane sempre in capo al titolare del diritto reale di godimento».

***** E per chi vende?**

«Il venditore dovrà tenere presente che, qualora trasferisca la nuda proprietà mantenendo per sé l'usufrutto, la nuda proprietà dell'immobile potrà comunque essere trasferita a terzi. Le conseguenze sono evidenti se pensiamo a un'operazione conclusa al di fuori del nucleo familiare. Il proprietario che venda ad un terzo la nuda proprietà, anche nel caso in cui mantenga il godimento dell'immobile sino alla morte, escluderà di fatto i suoi eredi dalla possibilità di rientrare nella proprietà del bene, salvo riacquistarlo».

***** Con la nuda proprietà di una casa si può ipotecare?**

«Il proprietario può acconsentire all'iscrizione di un'ipoteca volontaria sulla nuda proprietà del bene, al fine di poter accedere al credito bancario. Ciò, però, nella consapevolezza che, all'estinzione dell'usufrutto, l'ipoteca si estenderà alla piena proprietà dell'immobile».

***** Per quanto riguarda le spese di manutenzione e la gestione dell'immobile?**

«Il codice civile pone a carico del nudo proprietario le riparazioni straordinarie, lasciando le spese di manutenzione ordinaria a carico del titolare del diritto di godimento. Nel caso in cui l'immobile si trovi all'interno di un condominio, il proprietario è chiamato a esercitare il proprio diritto e dovere di voto in assemblea condominiale, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di far eseguire a proprie spese riparazioni straordinarie, in

caso di rifiuto del proprietario, ovvero si tratti di lavori che apportino miglioramenti o aggiunte. In tutti questi casi, l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al proprietario».

***** Quali altre modalità e procedure sono previste?**

«Il nudo proprietario non ha il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione o al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, rispetto ai quali spetta all'usufruttuario esprimere il proprio voto in assemblea. Il proprietario e l'usufruttuario rispondono, invece, solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale».

***** Che altre considerazioni si possono fare su questo tipo di operazione?**

«La compravendita della nuda proprietà è un'operazione che deve essere molto ben ponderata prima di procedere alla sua concreta attuazione. Si consiglia, sia alla parte venditrice che acquirente, di acquisire tutte le informazioni necessarie per valutare, caso per caso, quanti e quali benefici si possano trarre dalla stipula del contratto».

***** Dove ci si può informare?**

«Un primo supporto può essere fornito dalle agenzie immobiliari, che nell'attività di mediazione devono mettere al corrente le parti sui risvolti derivanti dalla vendita e dall'acquisto della nuda proprietà di un immobile. In quest'ottica, come **Confedilizia** Messina abbiamo preso atto della necessità di fornire un adeguato supporto tecnico agli operatori del settore immobiliare».

***** In che modo?**

«Abbiamo siglato un accordo con **Fiaip** (Federazione italiana agenti immobiliari professionali), cui a breve seguiranno intese anche con altre importanti federazioni di rappresentanza degli agenti immobiliari, al fine di garantire, in ambito territoriale, ai proprietari di immobili che vogliano porre in essere operazioni di questo tipo, l'assistenza da parte di professionalità al passo con le continue evoluzioni normative». (*STECA*)



Sebastiano Maio

CITTÀ CAPOLUOGO	2005	2015	DIFFERENZA % 2015 SU 2005
AGRIGENTO	198	95	-51,93
CALTANISSETTA	138	59	-57,21
CATANIA	677	291	-57,08
ENNA	75	34	-54,95
MESSINA	413	177	-57,23
PALERMO	679	353	-48,02
RAGUSA	181	74	-59,02
SIRACUSA	272	140	-48,48
TRAPANI	205	100	-51,31
Totale SICILIA	2.839	1.323	-53,41

FONTE: ELABORAZIONI CONFEDILIZIA SU DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

