

Cosa vuol dire Nuda Proprietà?

Il Diritto di Proprietà (art. 832 del c.c.) di un bene implica anche che da esso è possibile trarne un godimento ovvero utilizzarlo oppure ricavarne un reddito in funzione della natura del bene stesso. Al Diritto di Proprietà sono connessi, e ne fanno parte, i Diritti Reali di godimento e, in particolare, il diritto di Usufrutto. Nel caso di un immobile il Diritto di Usufrutto conferisce al titolare il pieno diritto di usare (art 1021 c.c.) e abitare (art 1022 c.c.) oltre che di goderne gli eventuali "frutti" con la limitazione di non poterne cambiare la destinazione.

Il nostro Codice Civile

consente di "spezzare" in due la proprietà: da una parte l'Usufrutto (Art. 978 C.c.), cioè il diritto di utilizzare la casa (goderne i "frutti") e, dall'altra, la Nuda Proprietà, ovvero la proprietà senza il diritto di utilizzo. La Nuda Proprietà di un bene consiste quindi nelle proprietà spogliata di uno o più diritti reali di godimento per un termine prestabilito o per tutta la vita del o dei titolari di tali diritti.

La possibilità giuridica

di scindere i Diritti Reali di godimento del bene (Usufrutto e Diritto d'Uso e Abitazione) dalla proprietà, e le varie forme di vendita possibili, in Italia sono poco conosciute e il mercato della Nuda Proprietà è stato finora molto ristretto e percepito con valenza negativa per le sue implicazioni spesso fraintese.

Vendere la Nuda Proprietà

significa in sintesi cedere a terzi l'immobile mantenendo tuttavia su di esso il proprio diritto di godimento che può essere pieno, oppure solo limitato all'uso o all'abitazione, per tutta la vita oppure per un termine prefissato.

Chi vende

la Nuda Proprietà di un immobile può riservare per sé o per una o più persone designate il diritto di Usufrutto o il Diritto di Abitazione. Nel primo caso egli può abitare oppure locare il bene percependone l'affitto mentre, nel secondo caso, può unicamente abitare l'immobile e non può cedere a terzi questo diritto poiché è strettamente personale. Normalmente è preferibile utilizzare la riserva del Diritto di Abitazione (art. 1022 C.c.) che, con opportuni accorgimenti contrattuali, è più adatto sia alle esigenze del venditore, che dell'acquirente investitore.

Chi acquista

la Nuda Proprietà di un immobile fa un investimento immobiliare di medio-lungo termine, senza rischi, per mezzo del quale può acquistare una casa da utilizzare o rivendere in futuro con significativi vantaggi sia nel prezzo di acquisto che per quanto concerne gli oneri fiscali e di gestione.