



SERVIZI “FAI DA TE”

USUFRUTTO

L'usufrutto, ai sensi degli art. 978 e seguenti del Codice civile, è il diritto reale di godimento gravante su una cosa altrui, mobile o immobile, con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica. La proprietà di un bene, disgiunta dall'usufrutto, viene chiamata nuda proprietà.

Caratteristica essenziale dell'usufrutto è la sua durata, poiché viene costituito per un tempo determinato e, qualora non la si fosse determinata, questa è stabilita per la durata della vita dell'usufruttuario (nel caso trattasi di una persona giuridica, invece, l'usufrutto costituito a suo favore non può avere una durata superiore a trenta anni).

All'usufruttuario spetta il diritto di godere del bene e dei relativi redditi e frutti (può abitarlo, ad esempio, se si tratta di un bene immobile); conseguentemente, al nudo proprietario spetta solo la “proprietà spogliata” del potere di trarre utilità dal bene (ad esempio, non può abitare l'immobile né concederlo in locazione).

La morte dell'usufruttuario determina l'estinzione dell'usufrutto nel caso in non sia ancora scaduto il termine finale previsto al momento della costituzione del rapporto; con la morte dell'usufruttuario, si avrà la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà e, conseguentemente, il ritorno alla piena proprietà.

L'istituto dell'usufrutto è oggetto di un preferenziale utilizzo nella pratica contrattuale, in particolare nella fattispecie genitori/figli; non è insolito, infatti, che i genitori decidano di vendere la nuda proprietà del proprio immobile al figlio, riservandosi l'usufrutto, al fine di garantirsi un alloggio sicuro in cui abitare evitando, altresì, che il figlio venda l'immobile senza il loro consenso e in maniera avventata.

L'usufrutto vitalizio che, come detto sopra, dura fintanto che vive l'usufruttuario, viene calcolato applicando un determinato coefficiente; in particolare, si determina moltiplicando la rendita annua per il detto coefficiente in relazione all'età del beneficiario (ovviamente si rammenta

che, più avanzata è la sua età, più basso sarà il coefficiente). La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per il nuovo tasso d'interesse legale del 3%.

Ad esempio, dato un valore della piena proprietà di un bene immobile di euro 300.000,00 e una persona di 56 anni beneficiaria di usufrutto , avremo:

Euro 300.000,00 x 3% (tasso legale) x 21,25 (coefficiente) = Euro 191.250,00 VALORE USUFRUTTO

Euro 300.000,00 - Euro 191.250,00 = Euro 108.750,00 VALORE NUDA PROPRIETA'

Di seguito si riporta la tabella del valore comparativo dell'usufrutto, rapportata al tasso d'interesse legale del 3%.

COEFFICIENTI PER ETA' DEL BENEFICIARIO:

<i>Da anni</i>	<i>Ad anni</i>	<i>coefficiente</i>
0	20	31,75
21	30	30,00
31	40	28,25
41	45	26,50
46	50	24,75
51	53	23,00
54	56	21,25
57	60	19,50
61	63	17,75
64	66	16,00
67	69	14,25
70	72	12,50
73	75	10,75
76	78	9,00
79	82	7,25
83	86	5,50
87	92	3,75
93	99	2,00