



# La Terza età

strumenti patrimoniali, opportunità e tutele

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum  
Adoc  
Adusbef  
Altroconsumo  
Assoutenti  
Casa del Consumatore  
Cittadinanzattiva

Confconsumatori  
Federconsumatori  
Legambiente  
Movimento Consumatori  
Movimento Difesa del Cittadino  
U.Di.Con  
Unione Nazionale Consumatori

In Italia, come nei paesi più sviluppati, si registra un progressivo allungamento della vita media; la popolazione italiana over 65 rappresenta secondo i dati ISTAT del 2018 il 22,6% della popolazione totale.

Se si vive più a lungo, le istituzioni sono chiamate ad affrontare nuove necessità e sfide legate alla qualità della vita delle persone anziane che devono essere annoverate tra i soggetti particolarmente meritevoli di tutela.

L'incertezza del futuro per la possibile sopravvenienza di malattie, o comunque di limitazioni e impedimenti fisici o psichici connaturati all'età, fa sorgere l'esigenza di individuare modi e strumenti che assicurino una anzianità e vecchiaia serena e dignitosa.

A queste persone il Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei Consumatori dedicano la 15ª Guida per il Cittadino, per aiutarle a individuare soluzioni patrimoniali idonee alle loro esigenze con gli strumenti che la legge ha messo a loro disposizione.

In questa Guida saranno trattati i seguenti istituti giuridici: contratto di rendita vitalizia, contratto di mantenimento/vitalizio alimentare/vitalizio assistenziale, contratto di donazione con onere di assistenza, compravendita della nuda proprietà con riserva d'usufrutto, compravendita della proprietà con riserva del diritto di abitazione, e ancora, prestito vitalizio ipotecario, trust; brevi cenni saranno riservati al testamento.

Anche questa, come le altre guide, è divulgata dal Consiglio Nazionale del Notariato e da 14 Associazioni dei Consumatori. È inoltre disponibile nei rispettivi siti *web*.

ottobre 2018

1



# 1. Gli strumenti patrimoniali per la terza età

## LA RENDITA VITALIZIA

Le persone anziane possono avere bisogno di ricevere **una prestazione vitalizia di denaro, periodica e continuativa, in cambio del trasferimento di un bene mobile, immobile o della cessione di un capitale**, traendo beneficio dalle somme ricevute e reimpiegandole per le proprie necessità.

La rendita vitalizia è il contratto con il quale un soggetto (vitalizante) si obbliga a corrispondere a un altro soggetto (vitaliziato) una prestazione periodica di una somma di denaro o di una certa quantità di altre cose fungibili<sup>1</sup> (la rendita), per tutta la durata della vita del beneficiario della rendita o di una o più persone indicate<sup>2</sup>. La rendita può essere costituita anche a favore di più persone<sup>3</sup>. Può anche essere costituita a favore di un terzo<sup>4</sup>. Può inoltre essere costituita<sup>5</sup> a titolo oneroso, o per donazione o per testamento<sup>6</sup>.

Con la rendita vitalizia a titolo oneroso il vitalizante si obbliga a corrispondere al vitaliziato la rendita quale corrispettivo della cessione di un bene mobile, immobile (es. la casa d'abitazione)<sup>7</sup> o di un capitale.

**In caso di mancato pagamento delle rate di rendita scadute, il vitaliziato non può richiedere la risoluzione del contratto, ma può far sequestrare e vendere i beni del vitalizante affinché dalla vendita si ricavi una somma che assicuri il pagamento della rendita; una scelta dettata dalle finalità assistenziali che caratterizzano la rendita vitalizia.**

Il vitaliziato può chiedere la risoluzione del contratto se il vitalizante non ha dato o ha diminuito le garanzie pattuite<sup>8</sup>. Tuttavia le parti, a tutela del vitaliziato, possono prevedere la risoluzione del contratto in caso di inadempimento, anche inserendo appo-

sita clausola<sup>9</sup> o condizione risolutiva di inadempimento.

Nella rendita vitalizia costituita per donazione il vitaliziato riceve la corresponsione della rendita mentre il vitalizante non riceve alcuna controprestazione.

(Vedi la Guida "Donazioni consapevoli, per disporre dei propri beni in sicurezza" della medesima collana).

**La rendita vitalizia a titolo oneroso è un contratto aleatorio. L'alea, ovvero il rischio al quale ciascuna parte si sottopone (vedi definizione nel box), è un requisito essenziale del contratto senza il quale il contratto è nullo<sup>10</sup>.**

### L'ALEA

È il rischio al quale ciascuna parte si sottopone al momento della conclusione del contratto essendo in quel momento incerto e sconosciuto l'eventuale vantaggio o svantaggio del contratto: se il vitaliziato muore poco tempo dopo la conclusione del contratto, è evidente il vantaggio del vitalizante che è divenuto proprietario del bene a fronte di una minima prestazione eseguita; diversamente in caso contrario.

Questo accade, ad esempio, quando il beneficiario della rendita, per malattia e/o per età particolarmente avanzata, abbia una probabilità di sopravvivenza limitata nel tempo.

Poiché la prestazione è commisurata alla durata della vita del vitaliziato o di un terzo, è impossibile determinare in anticipo sia l'entità della rendita sia la presumibile durata della stessa<sup>11</sup>, ed è quindi impossibile calcolare, al momento della conclusione del contratto, quale parte riceverà un vantaggio economico dall'operazione<sup>12</sup>.

Naturalmente **non vi deve essere una notevole sproporzione tra la prestazione cui è tenuto il vitalizante e il valore dell'immobile<sup>13</sup>.**

**Il debitore, salvo patto contrario, non può in nessun modo liberarsi dal pagamento della rendita offrendo il rimborso del capitale.**



Egli è tenuto a pagare la rendita per tutto il tempo per il quale è stata costituita, per quanto gravosa possa divenire nel tempo la sua prestazione<sup>14</sup>.

**La rendita vitalizia a titolo gratuito non è un contratto aleatorio.** Il donante, sin dal momento della conclusione del contratto, sa già che subirà un impoverimento, essendo incerto unicamente l'ammontare delle somme che verserà.

La rendita vitalizia è un contratto di durata ad esecuzione periodica (es. mensile, trimestrale, annuale)<sup>15</sup>.

**La rendita vitalizia deve essere costituita per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità<sup>16</sup>.**

L'annualità della rendita vitalizia, intesa come singola prestazione, si prescrive in 5 anni<sup>17</sup>, mentre il diritto alla rendita complessivamente considerata si prescrive in 10 anni<sup>18</sup>.

È anche possibile prevedere una rendita a tempo determinato. Questo contratto pur non essendo espressamente previsto nel codice civile, è ammissibile in base al principio dell'autonomia privata.

## IL CONTRATTO DI MANTENIMENTO

Spesso gli anziani hanno bisogno di ricevere prestazioni variamente combinate di dare e di fare, dall'assistenza materiale a quella morale, vita natural durante, in cambio della cessione di un immobile (es. la casa d'abitazione) o della cessione di un capitale.

**Con il contratto di mantenimento una parte (vitalizante) si obbliga, in corrispettivo del trasferimento di un bene o della cessione di un capitale, a prestare all'altra parte (vitalizzato) assistenza materiale e/o morale, vita natural durante.**

Questo contratto, pur non essendo espressamente previsto e disciplinato dal codice civile<sup>19</sup>, **trova larga diffusione pratica in quanto utile a soddisfare reali e specifiche esigenze delle parti e in particolare del destinatario della prestazione assistenziale, spesso persona anziana e non più autosufficiente<sup>20</sup>.**

È anch'esso un contratto di durata, aleatorio (v. rendita vitalizia a

titolo oneroso nel cap. precedente).

**Si ha qui una doppia alea<sup>21</sup>, essendo incerta non solo la durata della vita del vitalizzato, ma anche l'entità delle prestazioni a suo favore<sup>22</sup>**, suscettibili di modificarsi nel tempo in ragione di fattori molteplici e non predeterminabili (quali le condizioni di salute del beneficiario, l'invecchiamento e altro), potendo così essere richieste in via continuativa, se lo stato di bisogno perdura, o in modo discontinuo, e talora addirittura mai. Tale contratto è nullo se privo di alea, ossia se il vitalizzato ha una breve aspettativa di vita, così come se il valore del bene ceduto dal vitalizzato ha un valore sproporzionato rispetto alle presunte prestazioni del vitalizante<sup>23</sup>.

**Nel contratto di mantenimento è necessario che non vi sia una originaria sproporzione tra le prestazioni**, onde evitare che ne sia fatto un uso distorto<sup>24</sup>.

È un contratto molto duttile che consente di soddisfare le più svariate esigenze delle parti, evidenziando l'importante ruolo del notaio che, indagando la volontà delle parti, "modella" il contenuto del contratto, determinando misura, qualità e oggetto delle prestazioni secondo le esigenze, i bisogni e le necessità del beneficiario vitalizzato.

**È un contratto fondato su un particolare rapporto di fiducia con il vitalizante<sup>25</sup>**, tenuto oltre che a una serie di **obblighi di dare** (es. prestazioni di carattere alimentare), soprattutto a **obblighi di fare**, tra i quali, l'assistenza, la pulizia, la compagnia. **Spesso la prestazione del vitalizante è caratterizzata da una prevalenza di obbligazioni di fare infungibili**, dove la persona obbligata assume una speciale rilevanza. Tali obbligazioni, come precisato, hanno sovente come contenuto prestazioni di carattere accentuatamente spirituale e, in ragione di ciò, eseguibili unicamente da un vitalizante specificamente individuato per le sue proprie qualità<sup>26</sup>.

La forte connotazione personale che permea questo contratto non esclude che le parti possano pattuire che l'assistenza sia prestata da terze persone, che dovranno essere di gradimento del vitalizzato.



## Contratto di mantenimento, contratto di vitalizio alimentare e contratto di vitalizio assistenziale

La dottrina distingue il contratto di **mantenimento** dai contratti di **vitalizio alimentare** e di **vitalizio assistenziale**.

- Con il contratto di mantenimento la prestazione del vitalizante è determinata con un generico riferimento al mantenimento del vitaliziato<sup>27</sup> prescindendo dal bisogno di quest'ultimo.
- **Con il contratto di vitalizio alimentare un soggetto si obbliga a corrispondere a un altro** gli alimenti, alloggio, vestiario, cure mediche ed in genere **tutto quanto risulti necessario per vivere**<sup>28</sup>, in presenza e nei limiti di uno stato di bisogno.
- **Con il contratto di vitalizio assistenziale** o contratto di assistenza «**il vitalizante si impegna** verso il beneficiario **a prestargli, principalmente, una assistenza morale** ed un sostegno spirituale, **ed eventualmente anche un'assistenza materiale**. Pertanto la prestazione del vitalizante è *infungibile*»<sup>29</sup>, salvo che le parti non abbiano diversamente pattuito.

È stata altresì evidenziata anche una differenza essenzialmente quantitativa: «*nel vitalizio alimentare il vitalizante è tenuto a corrispondere ciò che è necessario per la vita del vitaliziato; nel contratto di mantenimento, invece, il vitalizante è tenuto a una prestazione più ampia, quindi, non lo stretto necessario, ma quanto occorre a garantire al vitaliziato l'identico tenore di vita*»<sup>30</sup>.

Mentre la dottrina ha diversificato le figure, come è stato sopra osservato, la giurisprudenza le sovrappone e le confonde con il contratto di mantenimento, utilizzando i termini come equivalenti<sup>31</sup>.

**In tutti i casi si tratta di classificazioni di massima che non esauriscono le molteplici possibilità esistenti che le parti possono diversamente combinare, nell'ambito della loro autonomia privata.**

### La prestazione del vitalizante

Il vitalizante si obbliga nei confronti del vitaliziato a prestargli assistenza morale e/o materiale.

L'obbligo di assistenza potrà essere determinato qualitativamente e quantitativamente<sup>32</sup> sia nei tempi che nei modi, essendo possibile stabilire la misura delle prestazioni con riferimento a differenti parametri, quali le primarie necessità, lo stato di bisogno, il tenore di vita del vitaliziato, altro ancora<sup>33</sup>.

Può anche essere genericamente indicata l'obbligazione di provvedere al mantenimento del vitaliziato per tutta la durata della vita di quest'ultimo ma, data la molteplicità di possibili prestazioni - al fine di evitare contestazioni ed eventuali azioni giudiziarie - è importante indicare con esattezza quelle cui è obbligato il vitalizante<sup>34</sup>.

### Contenuto dell'assistenza

**Le parti possono stabilire il tipo di assistenza che maggiormente si attaglia alle esigenze e ai bisogni del beneficiario.**

Potrà essere pattuito l'obbligo di provvedere a tutte le sue necessità garantendogli il tenore di vita abituale, fornendogli vitto, alloggio, vestiario, pulizia della persona e delle vesti, cure mediche, farmaci, assistenza diurna e notturna se necessario; oppure assumere solo alcuni di tali obblighi, configurandoli e plasmandoli secondo le esigenze e richieste del beneficiario e la disponibilità manifestata dal vitalizante, stabilendo se i costi debbano essere a carico o meno di quest'ultimo. È frequente la richiesta di prestare assistenza presso la casa ove risiede il beneficiario o presso ospedali o case di cura; così come è frequente la richiesta di non essere ospitati in case di riposo; vi sono poi coloro che richiedono semplicemente assistenza materiale per il disbrigo di pratiche presso uffici, banche, enti e similari, o l'obbligo di essere accompagnati nei luoghi di necessità o diletto; e ancora può essere prevista una prestazione mista formata in parte da una corresponsione di denaro e in parte da un'obbligazione di fare.

**Possono altresì essere previste una serie di prestazioni di carattere prevalentemente morale e spirituale, in genere infungibili, quali la compagnia, le visite quotidiane e il soddisfacimento di esigenze analoghe**<sup>35</sup>.



Anche qui vale quanto sopra detto sulle prestazioni di carattere accentuatamente spirituale assunte dal vitalizante le quali, per il loro particolare contenuto, sono eseguibili unicamente da un vitalizante specificamente individuato per le sue qualità personali<sup>36</sup>, salvo che le parti non abbiano diversamente pattuito.

### La prestazione del vitaliziato

Il vitaliziato potrà cedere in cambio del mantenimento/assistenza beni immobili, beni mobili registrati, altri beni mobili come ad es. denaro, quote societarie, e in genere qualsiasi bene suscettibile di valutazione economica.

In caso di cessione della propria casa d'abitazione il vitaliziato potrà riservarsi il diritto di usufrutto o di abitazione<sup>37</sup>.

### Contratto di mantenimento con prestazioni di assistenza parzialmente a favore di terzo

Accade di frequente che il vitaliziato, unico proprietario del bene, intenda avvantaggiare delle prestazioni di assistenza e mantenimento, oltre che se stesso anche un'altra persona (chiamata "terzo") a lui legata da vincoli di coniugio, affinità, parentela, amicizia.

**È il caso di due coniugi o conviventi anziani, dei quali uno solo è proprietario della casa d'abitazione, che vogliono garantirsi entrambi una vecchiaia dignitosa.**

Il terzo acquista il diritto alle prestazioni di mantenimento per effetto della stipulazione. Pur non essendo necessario che intervenga all'atto, è preferibile che vi partecipi manifestando il suo consenso, al fine di rendere certo il contratto.

**Ciò rientra tra le liberalità indirette, non è quindi soggetto alle formalità della donazione (atto pubblico e testimoni)<sup>38</sup>.**

8

### Contratto di mantenimento a favore di terzo

**Si ha quando il vitalizante, pur obbligandosi alle prestazioni di assistenza e mantenimento nei confronti del vitaliziato, designi un altro soggetto (terzo) quale beneficiario del**

bene ricevuto in corrispettivo dal vitaliziato<sup>39</sup>.

Può anche accadere che il vitaliziato, non potendo per i motivi più svariati prendersi cura di una persona, deleghi altro soggetto a provvedere a detta cura e assistenza trasferendogli, in corrispettivo, beni o diritti.

### L'inadempimento del vitalizante

Per cautelarsi da un eventuale inadempimento del vitalizante, è importante prevedere la risoluzione del contratto inserendo apposita e specifica clausola<sup>40</sup> o condizione risolutiva di inadempimento o condizione sospensiva di adempimento<sup>41</sup>.

In mancanza, **se il vitalizante non adempie gli obblighi assunti, qualsiasi sia la causa, il vitaliziato può rivolgersi al giudice per ottenere la risoluzione del contratto<sup>42</sup>.**

La risoluzione comporta la restituzione del bene al vitaliziato. Il giudice potrebbe stabilire un compenso a favore del vitalizante per le prestazioni da lui eseguite.

La risoluzione, anche se è stata espressamente pattuita, non pregiudica i diritti acquistati dai terzi, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione<sup>43</sup>.

### Trasmissione degli obblighi assunti dal vitalizante agli eredi o agli aventi causa

Trattandosi di un contratto atipico con ampia varietà di scelta, le parti del contratto potranno concordemente stabilire che gli obblighi assunti dal vitalizante si trasmettono ai suoi eredi o legatari o aventi causa<sup>44</sup>. In questo caso andrà precisato con chiarezza nel contratto se gli obblighi assunti potranno essere adempiuti tramite terze persone.

Analogamente è possibile prevedere la facoltà di liberarsi dalle obbligazioni assunte dal vitalizante, mediante l'esecuzione di una diversa prestazione.

Va evidenziato come non può essere imposto agli eredi o legatari o aventi causa del vitalizante l'obbligo di coabitazione con il vitaliziato<sup>45</sup>.

9



DIFFERENZE TRA RENDITA VITALIZIA E CONTRATTO DI MANTENIMENTO		
	RENDITA VITALIZIA A TITOLO ONEROSO	CONTRATTO DI MANTENIMENTO
Prestazione del vitaliziato	cessione di un bene mobile, immobile (ad es. la casa d'abitazione) o di un capitale	cessione di qualsiasi bene suscettibile di valutazione economica (immobili, mobili registrati, mobili es. denaro, quote societarie e altro)
Prestazioni del vitalizante	periodiche con erogazione fissa di una somma di danaro o di altre cose fungibili; consistono nel dare	continue e variabili, consistenti nell'assistenza materiale e/o morale del vitaliziato, ampia e discrezionale, determinata dalle parti e corrisposta secondo le necessità, in conformità a quanto pattuito; non sono predeterminate nel loro ammontare in una misura certa, ma variano giorno per giorno a seconda dei bisogni; consistono prevalentemente nel fare
Caratteristica delle prestazioni	fungibili	caratterizzate da una forte personalizzazione ( <i>intuitus personae</i> ), spesso infungibili
L'alea	collegata alla durata della vita del beneficiario della rendita o di altra persona	«doppia alea»: collegata alla durata della vita del vitaliziato e all'incertezza dovuta alla mutevolezza delle prestazioni, che non ne consentono una predeterminazione in misura certa
Inadempimento del vitalizante	il creditore della rendita può far sequestrare e vendere i beni del debitore affinché dalla vendita si ricavi una somma che assicuri il pagamento della rendita, ma non può domandare la risoluzione del contratto (art. 1878 c.c.)	si applica il rimedio della risoluzione del contratto per inadempimento (art. 1453 cod. civ.)



## DONAZIONE CON ONERE DI ASSISTENZA O DONAZIONE MODALE

Accade di frequente che una persona anziana, per garantirsi una vecchiaia serena, doni la propria abitazione ponendo un onere di assistenza e/o mantenimento a carico del donatario<sup>46</sup>. La donazione è uno strumento idoneo a soddisfare molteplici interessi.

Su questo tema vedi la Guida per il Cittadino “Donazioni consapevoli, per disporre dei propri beni in sicurezza”.

Nella donazione modale **il contenuto dell'assistenza** può essere il più vario<sup>47</sup> e **viene stabilito dal donante secondo le sue esigenze e necessità, ma il donatario è tenuto all'adempimento dell'onere entro i limiti del valore della cosa donata**<sup>48</sup>.

La donazione modale è un atto a titolo gratuito in cui l'onere è un mero elemento accessorio volto a realizzare un fine aggiuntivo rispetto alla donazione; è una limitazione del beneficio, volta al perseguimento di ulteriori fini del donante.

L'onere è una modalità della donazione; non deve assumere natura di corrispettivo non dovendo snaturare l'essenza di atto liberalità della donazione.

**L'onere può essere stabilito anche a favore di un altro soggetto diverso dal donante, oppure a vantaggio della collettività. La risoluzione per inadempimento dell'onere può essere richiesta dal donante o dai suoi eredi solo se prevista nell'atto di donazione**<sup>49</sup>.

Qualora una clausola apposta a una donazione sia prevista dalle parti non come “onere”, che costituisce per il donatario una vera e propria obbligazione, ma come condizione risolutiva, la mancata prestazione di assistenza e/o mantenimento comporta la risoluzione del contratto di donazione indipendentemente da ogni indagine sul comportamento, colposo o meno, delle parti in ordine al verificarsi dell'evento stesso<sup>50</sup>.



## Raffronto tra donazione con onere di assistenza e contratto di mantenimento<sup>51</sup>

La principale differenza tra i due contratti sta nella **natura giuridica: la donazione è caratterizzata dallo spirito di liberalità, mentre il contratto di mantenimento è contratto oneroso, dal quale derivano obbligazioni reciproche** contrapposte tra i contraenti e nel quale sussiste un nesso di interdipendenza tra le due prestazioni<sup>52</sup>.

**Diversa è la causa dei due contratti: lo spirito di liberalità nella donazione** dove l'onere costituisce un elemento accessorio dell'atto di liberalità con il quale il donante attua un fine che si aggiunge a quello principale, senza modificarne la causa, anche quando l'onere posto a carico del donatario consiste nella prestazione di una rendita vitalizia a favore del donante; **l'aleatorietà nel contratto di mantenimento**<sup>53</sup> che «*va valutata al momento della conclusione del contratto, essendo lo stesso caratterizzato dall'incertezza obiettiva iniziale in ordine alla durata di vita del vitaliziato e alla correlativa eguale incertezza del rapporto tra il valore complessivo delle prestazioni dovute dal vitalizante, legate alle esigenze assistenziali del vitaliziato, ed il valore del cespite patrimoniale ceduto in corrispettivo del vitalizio*»<sup>54</sup>.

Va inoltre considerato che **il bene trasferito con il contratto di mantenimento non rientra nell'asse ereditario trattandosi di acquisto oneroso, mentre il bene oggetto di donazione rientra nel calcolo della quota riservata ai legittimari**<sup>55</sup>, e potrebbe essere soggetto all'azione di riduzione<sup>56</sup> da parte dei legittimari lesi nella quota di legittima.

Al fine di stabilire se il contratto debba avere natura onerosa o liberale, occorre indagare, caso per caso, la volontà delle parti, valutando gli interessi che in concreto si vogliono perseguire. Questa funzione è propria dell'attività del notaio, che guiderà le parti nella scelta del contratto da stipulare<sup>57</sup>.



## IL TESTAMENTO

**Le finalità di mantenimento e/o assistenza, materiali e spirituali, possono essere realizzate anche attraverso il ricorso al testamento**<sup>58</sup>.

Il testatore può lasciare l'intero suo patrimonio o parte di esso a un soggetto, persona fisica o ente:

- con l'obbligo ("onere" o "modus") di prestargli assistenza materiale e morale vita natural durante; tale onere è assimilabile nel contenuto e nella portata al vitalizio alimentare<sup>59</sup>;

oppure

- può sottoporre il lascito testamentario all'espressa condizione che gli venga prestata assistenza materiale e morale fino alla morte<sup>60</sup>. All'apertura della successione, la mancata prestazione di assistenza costituisce causa di risoluzione della disposizione testamentaria.

**Questa scelta deve essere ben ponderata in quanto non dà nessuna garanzia al testatore che l'assistenza gli venga prestata;** il beneficiario infatti sarà libero di decidere, potendo anche ignorare l'esistenza di questa disposizione se il testatore non gliela comunica. **Inoltre tale disposizione non dà nessuna garanzia al beneficiario in quanto il testatore potrebbe sempre revocare o modificare il testamento.**

Nel testamento il testatore può anche disporre un lascito in remunerazione dell'assistenza prestatagli in vita.

Anche queste scelte richiedono grande consapevolezza; il ruolo di tutela e garanzia del notaio è importante per avere tutti i chiarimenti necessari.

Vedi su questo tema la Guida per il Cittadino dedicata a: "Successioni tutelate: le regole per un sicuro trasferimento dei beni".





## IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO (P.V.I.)

Svariate ragioni possono spingere le persone anziane a fare richiesta dell'erogazione di un prestito<sup>61</sup>, ad esempio: per estinguere un debito, per integrare il reddito o la pensione, per sostenere spese mediche, per acquistare un'altra casa d'abitazione, per aiutare economicamente i figli, per esigenze di consumo che comportano spese anche rilevanti, o addirittura per sanare debiti o per qualsiasi altro motivo.



Lo strumento negoziale in questi casi è costituito dal prestito vitalizio ipotecario introdotto con Decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, modificata dalla legge 2 aprile 2015, n. 44.

**La disciplina è divenuta operativa dal 2 marzo 2016** a seguito dell'entrata in vigore del regolamento attuativo del Ministro dello sviluppo economico, decreto 22 dicembre 2015, n.226.

Si applica altresì il D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.) nonché il Codice del Consumo D. Lgs. 206/2005 se il finanziato riveste la qualità di consumatore<sup>62</sup>.

**Il P.V.I. è un finanziamento a medio e lungo termine concesso da banche o intermediari finanziari<sup>63</sup> (i "finanziatori"), a persone di età superiore a 60 anni compiuti ("soggetto finanziato")<sup>64</sup> garantito da ipoteca di primo grado iscritta su**

**un immobile ad uso residenziale** a garanzia della restituzione del prestito, degli interessi e delle spese<sup>65</sup>.

Se la persona che richiede il prestito è coniugata o costituente l'unione civile o convivente *more uxorio* da almeno 5 anni<sup>66</sup> e l'immobile da ipotecare in garanzia del P.V.I. costituisce la residenza di entrambi i coniugi o costituenti l'unione civile o conviventi, il contratto deve essere sottoscritto da entrambi, anche se l'immobile è di proprietà di uno solo, a condizione però che anche l'altro partner abbia compiuto 60 anni<sup>67</sup>.

**Conseguentemente resta privo di tutela il coniuge o il costituente l'unione civile o il convivente *more uxorio* che al momento della stipula del contratto non abbia compiuto 60 anni.**

Il P.V.I. non è un finanziamento di scopo pertanto, come sopra evidenziato, può essere destinato alle finalità più svariate secondo le esigenze del soggetto finanziato.

È, normalmente<sup>68</sup>, un finanziamento di liquidità<sup>69</sup>.

Può essere prevista l'erogazione della somma concessa in unica soluzione o a tranches, oppure periodica, e può essere utilizzata ad esempio la forma del mutuo, dell'apertura di credito, della rendita<sup>70</sup>.

### La tipologia di immobile a garanzia del P.V.I.

**Deve essere un immobile residenziale**, con eventuali sue pertinenze, avente la destinazione urbanistica di civile abitazione.

Si ritiene non necessario che l'immobile sia destinato a residenza principale o a dimora abituale del soggetto finanziato, potendosi pertanto ipotecare anche un diverso immobile, ad esempio la casa di villeggiatura.

Inoltre, in mancanza di espresso divieto, può essere oggetto di ipoteca anche un immobile di proprietà di un terzo ("terzo datore d'ipoteca")<sup>71</sup>.

**Costituisce una ingiustificata limitazione prevedere che oggetto dell'ipoteca possano essere solo gli immobili "residenziali".**



### Quando può essere richiesto il rimborso integrale del P.V.I.

Il finanziatore può chiedere il rimborso integrale del finanziamento in un'unica soluzione:

- **alla morte del soggetto finanziato;** se il finanziamento è cointestato, tale condizione si avvera al momento della morte del soggetto finanziato più longevo;
- **se vengono trasferiti**, in tutto o in parte, **la proprietà o altri diritti reali**<sup>72</sup> o di godimento<sup>73</sup> sull'immobile dato in garanzia;
- qualora siano imputabili al soggetto finanziato, o a terzi datori d'ipoteca, **atti** compiuti con dolo o colpa grave **che riducano significativamente il valore dell'immobile;**
- qualora siano costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile;
- qualora siano apportate **modifiche all'immobile** rispetto al suo stato originale come documentato in sede di perizia e dalla documentazione catastale, senza accordo con il finanziatore, anche se con la necessaria autorizzazione o notificazione alle autorità competenti, ovvero modifiche che comunque limitino la libera circolazione dell'immobile;
- qualora **l'incuria o la mancanza di adeguata manutenzione** abbia determinato la revoca dell'abitabilità dell'immobile;
- **qualora altri soggetti, dopo la stipula del finanziamento, prendano la residenza nell'immobile, ad eccezione dei familiari del soggetto finanziato;** a questi fini come familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente *more uxorio* (o il costituente unione civile) e il personale regolarmente contrattualizzato che convive con il soggetto finanziato per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi.

Tra le cause di rimborso è stato previsto anche il caso in cui l'immobile oggetto di garanzia sia assoggettato a procedimenti conservativi o esecutivi di importo pari o comunque superiore al 20% del valore dell'immobile concesso in garanzia.

**Alcune cause che conducono al rimborso integrale del finanziamento limitano eccessivamente il potere di disporre e godere della casa ipotecata.**

La legge 44/2015 non prevede espressamente la possibilità di estinzione anticipata; pertanto, fatta eccezione per l'ipotesi di P.V.I. concesso come finanziamento fondiario, è opportuno che questa sia specificatamente prevista nel contratto.

### La modalità di rimborso del P.V.I.

Il P.V.I. può essere rimborsato in due modi, secondo quanto stabilito nel contratto:

- **senza capitalizzazione:** il soggetto finanziato rimborsa gradualmente gli interessi e le spese prima del verificarsi degli eventi su indicati; quindi al momento del rimborso dovrà essere restituito solo il capitale; è causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno 7 volte, anche non consecutive<sup>74</sup>;
- **con capitalizzazione:** alla scadenza del finanziamento dovranno essere rimborsati in unica soluzione sia il capitale che gli interessi e le spese capitalizzati annualmente. Il finanziamento dovrà essere integralmente rimborsato entro 12 mesi dal verificarsi degli eventi su indicati.

#### ESEMPIO DI CAPITALIZZAZIONE DEGLI INTERESSI

Ipotizzando un capitale di € 50.000 e un tasso fisso del 4%:

1° anno: capitale € 50.000 • interessi € 2.000,00

2° anno: capitale € 52.000 • interessi € 2.080,00

3° anno: capitale € 54.080 • interessi € 2.163,20, e così a seguire.

Quindi, se una persona di 70 anni ottiene un P.V.I. di 50.000 euro, al compimento degli 85 anni maturerà un debito di 86.500 euro.

### La capitalizzazione di interessi e spese

**Con la capitalizzazione, sugli interessi si producono altri interessi (anatocismo).**

Il legislatore con tale previsione ha implicitamente derogato al divieto di anatocismo<sup>75</sup>.



**La capitalizzazione fa aumentare esponenzialmente il debito. Viene meno la proporzione tra il capitale ricevuto e la somma da restituire.**

### **Il mancato rimborso integrale del P.V.I.**

**Se il finanziamento non è integralmente rimborsato entro 12 mesi, il finanziatore, senza ricorrere all'ordinaria procedura esecutiva giudiziaria, vende l'immobile a un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente** incaricato dal finanziatore, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso. Trascorsi ulteriori 12 mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15% ogni 12 mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile.

Solo se la causa di scadenza del finanziamento è rappresentata dalla morte del soggetto finanziato, e vi siano eredi, questi potranno provvedere essi stessi alla vendita dell'immobile, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si perfezioni entro 12 mesi dal conferimento dell'incarico.

Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate ad estinzione del predetto credito, sono riconosciute al soggetto finanziato o ai suoi aventi causa. L'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute.

Tra le spese rientrano quelle relative alla dichiarazione di successione<sup>76</sup> che deve essere presentata entro 12 mesi dalla morte del finanziato essendoci nel compendio ereditario un immobile, e contestualmente devono anche essere pagate le imposte ipotecaria e catastale; successivamente, se dovuta, anche l'imposta di successione<sup>77</sup>.

**Eliminare il ricorso alla procedura esecutiva giudiziaria in caso di inadempimento del finanziato riduce e semplifica tempi e modalità di vendita della casa, ma toglie al finanziato la fondamentale garanzia dell'intervento del giudice.**

18



## **VENDITA DELLA NUDA PROPRIETÀ CON RISERVA DI USUFRUTTO**

Nell'ambito degli strumenti negoziali utilizzabili dalla persona anziana per soddisfare l'esigenza di liquidità, si colloca la vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto. **Questo contratto consente all'anziano di continuare ad abitare nella propria casa, grazie alla riserva di usufrutto, traendo però immediata liquidità dalla vendita della nuda proprietà.**

Il diritto di "piena" proprietà<sup>78</sup> attribuisce al titolare le più ampie facoltà su un suo bene, nel rispetto dei limiti imposti dalla legge. Fa parte della categoria dei diritti reali<sup>79</sup>.

Esso può essere limitato nel suo godimento da altri diritti di cui sono titolari altri soggetti. Tra questi diritti si colloca il diritto di usufrutto<sup>80</sup>.

**Il titolare della piena proprietà può vendere la nuda proprietà di un bene riservandosi l'usufrutto per tutta la durata della sua vita (usufrutto vitalizio) o per un certo numero di anni.**

Quando il diritto di usufrutto viene scisso dalla piena proprietà, abbiamo due soggetti:

- l'usufruttuario, al quale spetta il godimento del bene,
- il nudo proprietario che è il titolare della proprietà priva del godimento per tutta la durata dell'usufrutto.

La vendita della nuda proprietà della casa con riserva del diritto di usufrutto, **potrebbe essere una soluzione adeguata soprattutto se non si hanno figli e la casa ha spese di gestione elevate**, in quanto consente di ottenere immediatamente la disponibilità di denaro, continuando a vivere nella casa.

### **Contenuto del diritto di usufrutto**

**L'usufruttuario ha diritto di godere del bene, traendone ogni utilità che esso può dare, compresi i frutti ovvero i proventi che esso produce.**

Inoltre:

- può utilizzare direttamente l'immobile oppure concederlo in

19



- uso a terzi con un contratto di locazione, affitto o comodato<sup>81</sup>;
  - ha il possesso dell'immobile<sup>82</sup> e può eseguire miglioramenti<sup>83</sup>.
- D'altra parte:
- ha l'obbligo di rispettarne la destinazione economica e di restituirlo al termine<sup>84</sup>;
  - ha l'obbligo di usare il bene correttamente, usando la diligenza del buon padre di famiglia;
  - deve sostenere le spese per l'ordinaria amministrazione e manutenzione<sup>85</sup>;
  - deve pagare le imposte e tasse che gravano sull'immobile<sup>86</sup>.

### Durata del diritto di usufrutto

**La durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario<sup>87</sup>**, pertanto cessa alla sua morte o alla scadenza del termine previsto<sup>88</sup>. In ogni caso la morte estingue l'usufrutto anche se non è scaduto il termine pattuito.

L'usufrutto si estingue anche per rinuncia, per il non uso protratto per 20 anni (prescrizione), per il totale perimento dell'immobile, per l'abuso che l'usufruttuario fa del suo diritto, alienando il bene o lasciandolo perire.

**Alla sua cessazione l'usufrutto si riunisce alla nuda proprietà** (tecnicamente si chiama "consolidazione"). Nessuna imposta o tassa è per questo dovuta.

### Trasferimento del diritto di usufrutto

Il diritto di usufrutto può essere trasferito a qualsiasi titolo, oneroso o gratuito, ma cessa con la morte del primo usufruttuario e, se costituito a termine, alla scadenza del termine pattuito.

In ogni caso si estingue con la morte del primo usufruttuario anche se non è scaduto il termine pattuito<sup>89</sup>.

### Calcolo del diritto di usufrutto al fine dell'applicazione delle imposte indirette

**Il valore dell'usufrutto vitalizio è rapportato all'età dell'usufruttuario e quindi alla sua aspettativa di vita.**

Tanto più alta è la sua età tanto più basso è il valore dell'usufrutto e conseguentemente maggiore è il valore della nuda proprietà. Al contrario, se l'usufruttuario è più giovane, maggiore è la sua aspettativa di vita, più alto è il valore dell'usufrutto e minore quello della nuda proprietà.

Il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto vitalizio sono desunti dai coefficienti periodicamente stabiliti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in relazione al tasso di interesse legale, quindi variano con il variare di quest'ultimo<sup>90</sup>.

TASSO DI INTERESSE ANNO 2018: 0,3% VALORE DELLA CASA EURO 150.000		
Età dell'usufruttuario	Valore dell'usufrutto	Valore della nuda proprietà
60 anni	$150.000 \times 0,3\% = 450$ $450 \times \text{coeff. } 195 = 87.750$	$150.000 - 87.750 = 62.250$
65 anni	$150.000 \times 0,3\% = 450$ $450 \times \text{coeff. } 160 = 72.000$	$150.000 - 72.000 = 78.000$
76 anni	$150.000 \times 0,3\% = 450$ $450 \times \text{coeff. } 90 = 40.500$	$150.000 - 40.500 = 109.500$

Nel calcolo dell'usufrutto a termine il valore della nuda proprietà è tanto maggiore quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto e viceversa.

### Usufrutto a favore di più persone con diritto di accrescimento

**Nel caso di usufrutto costituito a favore di più persone, il diritto di accrescimento, se previsto, produce il trasferimento della quota dell'usufruttuario deceduto a favore degli usufruttuari superstiti. Il diritto di usufrutto si estingue con la morte dell'ultimo usufruttuario.**



È frequente che, se la casa è di piena proprietà di uno solo dei coniugi, quest'ultimo, quando vende la proprietà, riservi l'usufrutto vitalizio sulla casa per sé e per il proprio coniuge, con diritto di accrescimento<sup>91</sup>.

In questo caso, essendo il diritto di usufrutto costituito congiuntamente a favore di più persone, con diritto di accrescimento, il suo valore si calcola con riferimento alla vita del più giovane, che ha, teoricamente, la possibilità di vivere più a lungo.

### Usufrutto a favore di più persone senza diritto di accrescimento

**Se il diritto di usufrutto è costituito congiuntamente a favore di più persone senza che sia previsto il diritto di accrescimento, alla morte di ciascun usufruttuario la sua quota si "consolida" alla nuda proprietà, ossia va a sommarsi al valore della nuda proprietà.**

In questo caso il diritto di usufrutto si calcola con riferimento all'età di ciascun usufruttuario.

### Usufrutto a favore di più persone il cui termine finale coincide con la morte di uno dei beneficiari

Se l'usufrutto è costituito a favore di più persone ed è stabilito che cessa con la morte di una qualsiasi di esse, il valore dell'usufrutto si calcola con riferimento alla vita del più anziano.



## DIFFERENZE TRA PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO E VENDITA DI NUDA PROPRIETÀ

PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO (P.V.I.)	VENDITA DI NUDA PROPRIETÀ
Il finanziato mantiene la piena proprietà della casa per tutta la durata della vita, salvo il verificarsi delle cause di estinzione previste dalla legge e dal regolamento.	Il venditore si riserva il diritto di usufrutto sulla casa a vita oppure per un certo numero di anni da stabilirsi in fase contrattuale.
Il finanziato, pena la risoluzione del contratto, non può trasferire la proprietà né costituire l'usufrutto o altri diritti reali limitati, né locare la casa.	L'usufruttuario può locare la casa e cedere il diritto di usufrutto.
Il finanziato e/o gli eredi, pagando le somme dovute al finanziatore, non perdono la proprietà della casa.	La proprietà della casa si perde irreversibilmente.
L'importo concedibile è tanto maggiore quanto più l'età è avanzata ed è generalmente compreso tra il 15 e il 50% del valore dell'immobile.	Il prezzo della vendita sarà tanto più elevato quanto maggiore sarà l'età dell'usufruttuario.
I benefici della rivalutazione della casa andranno a vantaggio del finanziato o dei suoi eredi all'estinzione del debito.	I benefici della rivalutazione della casa andranno a vantaggio del nudo proprietario.
La concessione del P.V.I. e la tempistica sono rimessi alle decisioni del finanziatore.	Trovare un acquirente spesso non è agevole e i tempi possono essere lunghi.

## VENDITA DELLA PROPRIETÀ CON RISERVA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

**Un'alternativa** alla vendita della proprietà con riserva di usufrutto **è la vendita della proprietà con riserva del diritto di abitazione per tutta la durata della vita o per un certo numero di anni.**

Il diritto di abitazione rientra tra i diritti reali limitati o di godimento che comprimono il diritto di proprietà.

Il titolare del diritto di abitazione (*habitor*):

- può abitare la casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia<sup>92</sup>; conseguentemente, sulla stessa casa può sussiste-



re, per la parte eccedente i bisogni, il godimento del proprietario<sup>93</sup>.

Di contro egli ha l'obbligo di:

- rispettare la destinazione dell'immobile;
- provvedere alle riparazioni ordinarie;
- usare il bene correttamente, usando la diligenza del buon padre di famiglia;
- pagare imposte e tasse che gravano sulla casa.

Non ha alcun diritto ai frutti ovvero eventuali proventi derivanti dal bene.

**Il diritto di abitazione è un diritto personalissimo in quanto strettamente legato al soggetto a favore del quale è costituito**, che può essere solo una persona fisica; conseguentemente **non può essere ceduto<sup>94</sup> o dato in locazione<sup>95</sup>, né trasmesso in caso di morte<sup>96</sup>.**

### Differenza tra abitazione e usufrutto

**Il diritto di abitazione ha un contenuto più limitato rispetto al diritto di usufrutto.**

La casa può essere abitata dal titolare del diritto solo limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia, mentre l'usufrutto comporta l'esercizio di un ampio godimento della casa, che può anche essere locata dall'usufruttuario, il quale può anche cedere il suo diritto di usufrutto.

Ne consegue che, mentre l'usufruttuario può costituire il diritto di abitazione a favore di un altro soggetto, rientrando nel potere di godimento che gli spetta, il titolare del diritto di abitazione non potrà mai costituire sul suo diritto un usufrutto, che rappresenta un diritto reale "maggiore" di quello a lui stesso spettante<sup>97</sup>.

Le disposizioni relative all'usufrutto si applicano al diritto di abitazione, in quanto compatibili.



### Estinzione del diritto di abitazione

Il diritto di abitazione cessa per:

- morte del titolare o scadenza del termine indicato nell'atto costitutivo;
- prescrizione (il non uso protratto per 20 anni);
- perimento del bene;
- rinuncia del titolare del diritto di abitazione;
- consolidazione (riunione nella stessa persona del diritto di abitazione e della proprietà).

Quando si estingue per qualsiasi causa, il diritto di abitazione si estende alla proprietà che torna ad essere piena. Nessuna imposta o tassa è per questo dovuta.

### Calcolo del diritto di abitazione

Per calcolare il valore del diritto di abitazione si applicano gli stessi criteri stabiliti per il diritto di usufrutto.

### IL TRUST

**Il trust è un istituto giuridico di origine anglosassone riconosciuto ad ogni effetto dall'attuale ordinamento italiano** a seguito dell'emanazione della legge 16 ottobre 1989 n. 364, entrata in vigore il 1° gennaio 1992, con la quale è stata ratificata la Convenzione de L'Aja del 1° luglio 1985.

È un istituto con il quale **il titolare di uno o più beni o diritti (detto disponente o settlor) li separa dal suo patrimonio e li mette sotto il controllo di una persona fisica o giuridica (il trustee) affinché li amministri nell'interesse di un beneficiario o per un fine specifico.**

Con il *trust* viene posto un vincolo di destinazione sui beni conferiti, che produce un effetto segregativo di questi beni, i quali in tal modo non sono aggredibili dai crediti personali del disponente né del beneficiario né del *trustee*; sono infatti separati dal patrimonio personale di quest'ultimo.



## I soggetti del trust

- Il **disponente (settlor)**: colui che, con atto tra vivi o *mortis causa*, istituisce il trust e “trasferisce” i beni al fiduciario (*trustee*).
- Il **trustee**: colui al quale il disponente “trasferisce” i beni al solo fine di gestirli per la realizzazione del programma stabilito nell’atto istitutivo del trust, nell’interesse dei beneficiari e in conformità con le disposizioni del trust; pertanto li custodisce e ne tutela l’integrità e il possesso, compiendo tutti gli atti necessari o utili a tal fine. Il trustee adempie – a titolo gratuito o oneroso – agli obblighi ed esercita i poteri inerenti all’ufficio secondo buona fede. Il trustee può essere una persona fisica (parente, coniuge, convivente, professionista di fiducia o altro soggetto) oppure una persona giuridica o un’associazione non riconosciuta.
- I **beneficiari** sono coloro a cui vantaggio è stato costituito il trust; qualora vi siano più beneficiari il trustee deve essere imparziale. Possiamo avere due tipi di beneficiari:
  - “beneficiario vitalizio” delle “attività e del reddito” prodotto dai beni segregati in trust, durante la sua durata (a es. la persona anziana);
  - “beneficiario finale”, al quale, secondo la volontà del disponente al termine del trust, vengono assegnati i beni. Il disponente può anche sottoporre la devoluzione dei beni ai beneficiari finali da lui designati, alla condizione che essi gli abbiano prestato l’assistenza durante tutta la sua vita, così come previsto nell’atto istitutivo del trust.
- Il **guardiano** è un soggetto eventuale, può anche non essere nominato; ha la funzione di vigilare sul comportamento e sull’operato del trustee, nell’interesse dei beneficiari del trust; gli possono essere attribuiti vari poteri: può esprimere la propria opinione su qualsiasi attività del trust, ancorché non ne venga richiesto dal trustee; ha diritto di agire in giudizio.

Il **trust** (termine che letteralmente significa “fiducia”) è una figura poliedrica, il cui utilizzo **si presta alla risoluzione delle più svariate problematiche; tra queste la possibilità di pianifi-**

**care una vecchiaia tranquilla e senza problemi economici, prevedendo quanto necessario per un’assistenza vitalizia.** Quando il disponente è anche beneficiario del trust, ci troviamo di fronte ad un trust “autodestinato”.

## Durata del trust

**Il trust potrà essere costituito per tutta la durata della vita del disponente o per il diverso tempo da questi indicato.**

Deve essere previsto a chi si devolveranno i beni alla sua scadenza.

## Costituzione del trust

Il trust può essere istituito:

- con testamento;
- con atto pubblico notarile o con scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio;
- se non ha ad oggetto beni immobili può essere costituito anche con semplice scrittura privata, ma si consiglia sempre l’intervento del notaio per la complessità e importanza delle patuizioni che devono essere contenute.

### CARATTERI ESSENZIALI

**La struttura:** disponente, trustee, guardiano (quest’ultimo non sempre obbligatorio), beneficiari o scopo

**La fiducia**

**La segregazione**

Si rinvia alla 14<sup>a</sup> Guida “Dopo di noi”, Amministratore di sostegno, gli strumenti per sostenere le fragilità sociali, fatte salve le specificità ivi indicate con espresso riferimento alla sola legge 112/2015 meglio nota come legge sul “Dopo di noi”.



## 2. Altri strumenti e tutele per la terza età

### LA TUTELA DEL RISPARMIO: LE POLIZZE VITA E LA CESSIONE DEL QUINTO

#### LE ASSICURAZIONI SULLA VITA

**L'esigenza di garantire una tranquillità economica ai propri cari in maniera rapida e non onerosa dopo la propria morte conduce sempre più spesso alla stipulazione di polizze vita riservate a particolari beneficiari.**

#### Le polizze vita non cadono in successione

Per l'importante funzione di previdenza e di risparmio loro attribuita, **questi strumenti sono caratterizzati da una disciplina particolare, del tutto svincolata da quella successoria.**

Il diritto al pagamento dell'indennità riconosciuto al beneficiario, infatti, è un diritto proprio, legato esclusivamente al contratto di assicurazione, che non comporta alcuna automatica partecipazione all'asse ereditario.

Alla morte dell'assicurato, **l'erede non può quindi vantare alcun diritto sull'indennità, salvo che sia stato designato egli stesso quale beneficiario.**

In tale circostanza, egli acquisterà comunque, come detto sopra, un diritto del tutto indipendente e autonomo rispetto alle pretese che può vantare sul patrimonio ereditario nella sua qualità di erede.

Tale autonomia, in particolare, emerge con maggior evidenza nel caso di assicurazione sottoscritta in favore di tutti gli eredi i quali, salvo che dal contratto risulti una diversa ripartizione in quote, ne avranno diritto in parti uguali e non secondo i criteri

28



che a qualsiasi titolo regolino la ripartizione dell'asse ereditario. Nella prassi, tuttavia, accade assai di frequente che tali polizze vengano stipulate in favore di soggetti terzi, che ne possono godere rivolgendosi direttamente all'assicuratore, senza che le relative somme vengano computate dagli eredi del defunto per il calcolo di eventuali lesioni della legittima.

**I legittimari lesi possono tuttavia conteggiare nella massa ereditaria, ed eventualmente aggredire, i premi delle polizze versati dall'assicurato, trattandosi di donazioni indirette<sup>98</sup> in favore dei futuri beneficiari.**

#### La designazione e la revoca dei beneficiari

È quindi assolutamente importante che sia effettuata la designazione dei beneficiari<sup>99</sup>. Il codice civile prevede che essa possa farsi:

- **nel contratto di assicurazione;**
- con una **successiva dichiarazione scritta** comunicata **all'assicurazione;**
- **per testamento.**

La designazione è inoltre efficace se il beneficiario è individuato genericamente o mediante l'attribuzione diretta della somma assicurata per testamento; essa può essere revocata in ogni momento dal contraente, salvo che lo stesso abbia rinunciato per iscritto a tale facoltà; la designazione non ha effetto se fatta in favore di persona che attenti alla vita dell'assicurato.

#### I vantaggi delle polizze vita

Sul piano pratico, **le somme corrisposte ai beneficiari non rientrano nell'attivo ereditario e godono di notevoli vantaggi fiscali non essendo assoggettate all'imposta sulle successioni.**

Ulteriori vantaggi riconducibili alle polizze in esame riguardano gli **effetti segregativi del patrimonio dell'assicurato** e i poteri di cui lo stesso dispone in tema di riscatto.

Sotto il primo profilo, infatti, è previsto che le somme dovute dall'assicuratore non possano essere sottoposte ad azione esecutiva o cautelare, mentre sotto il profilo della revocabilità, è sem-

29





pre riconosciuto in capo al contraente il diritto di riscattare interamente o parzialmente la polizza assicurativa da lui sottoscritta.

### Le polizze dormienti

Va menzionata poi la questione delle polizze dormienti dovute al fatto che, non ricadendo esse nell'asse ereditario, **gli eredi o i beneficiari talvolta non ne conoscono l'esistenza.**

Recentemente un'indagine dell'IVASS (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni) ha fatto emergere che esistono **più di 4000 polizze** rispetto alle quali le compagnie non sanno se l'assicurato è ancora in vita, che rischiano quindi di diventare dormienti e di cadere in **prescrizione dopo 10 anni dalla morte dell'assicurato.**

È dall'inizio del 2018 l'accordo di IVASS con l'Agenzia delle Entrate in base al quale può essere effettuato l'incrocio dei codici fiscali al fine di verificare l'eventuale decesso dell'assicurato per poter raggiungere, tramite le compagnie assicurative coinvolte, i beneficiari delle polizze stesse.

### LA CESSIONE DEL QUINTO DELLO STIPENDIO O DELLA PENSIONE

**Tra le operazioni creditizie utilizzabili dall'anziano vi è anche la cessione del quinto dello stipendio o della pensione.**

Si tratta di «un contratto di finanziamento a tasso fisso, che permette di ottenere una somma in prestito da rimborsare con una trattenuta alla fonte sulla pensione (*o sullo stipendio*), tipicamente pari a un quinto. Il calcolo della quota cedibile viene effettuato in base all'età del richiedente e dell'importo della pensione (*o dello stipendio*) e il meccanismo (di particolare tutela per la parte creditrice) è tale per cui **la quota in discorso sarà trattenuta direttamente dall'ente erogatore per essere girata alla banca o intermediario creditizio.** Lo schema in parola è in ogni caso tarato per **importi medio bassi** e non si attaglia dunque ad esigenze di liquidità particolarmente significative»<sup>100</sup>.

30



**Sono abilitati ad erogare il finanziamento le banche e gli intermediari finanziari.**

Nella pratica **chi desidera contrarre questo tipo di prestito si deve rivolgere ad un mediatore creditizio<sup>101</sup> o a un agente in attività finanziaria<sup>102</sup>** che fa da tramite tra il richiedente e le banche o le società di intermediazione finanziaria, che pagano il loro compenso<sup>103</sup>.

### Garanzie e copertura assicurativa

**Il finanziatore è garantito dal TFR maturato dal dipendente o dalla pensione spettante al pensionato.**

**È richiesta tuttavia la sottoscrizione obbligatoria di un'assicurazione sulla vita** a garanzia del recupero del residuo credito in caso di decesso del finanziato.

### MODELLI ABITATIVI INNOVATIVI: IL COHOUSING PER ANZIANI

**Il cohousing fa parte del più generale fenomeno della *sharing economy* o economia della "condivisione"** che sta prendendo progressivamente piede per realizzare modelli di vita economicamente sostenibili: dalla mobilità (*carsharing*) al lavoro (*coworking*), ai gruppi di acquisto.

L'esperienza del *cohousing*, parola inglese che surroga il nostro concetto di "abitare insieme", nasce in Danimarca negli anni '60. Oggi è diffusa in tutto il mondo: dalla Svezia alla Francia, dagli Stati Uniti al Giappone. **Anche in Italia si sta affermando, soprattutto con strutture per la terza età**, per creare nuove forme di assistenza sempre più personalizzate.

**Il cohousing (o condominio condiviso) per anziani**, oltre ad essere un sistema poco dispendioso per aggregare e condividere la domanda di servizi, **è una modalità residenziale in grado di ovviare all'isolamento sociale delle persone anziane, generando così benessere psicofisico.**

31



È infatti un nuovo modello di abitazione, che supera le tradizionali tipologie residenziali, privo di barriere architettoniche, per lo più dotato di sistemi domotici per garantire la sicurezza, che prevede, con gli spazi privati, attrezzature comuni come cucine, lavanderie, sale di incontro, palestra e giardini. Non si ha in comune soltanto la manutenzione della struttura abitativa, ma anche il personale, le badanti, la coltivazione dell'orto, servizi di catering, di intrattenimento e altro ancora. **Costituisce insomma una opportunità importantissima anche per anziani non autosufficienti o affetti da demenza.**

In alcuni casi **gli stessi Comuni hanno concesso appartamenti ad affitto agevolato adattandoli al *cohousing***, per renderli accessibili a persone con ridotta mobilità, favorendo così il più possibile l'autonomia del piccolo gruppo di anziani che abitano nella casa. Anche in questi casi ciascuno di loro, oltre a condividere gli spazi comuni – cucina, soggiorno e bagni - ha a disposizione un proprio ambiente che può essere personalizzato.

In altri casi ancora è stato sperimentato il ***cohousing* intergenerazionale**, dove studenti e anziani vivono sotto lo stesso tetto.

I vantaggi del *cohousing* sono molteplici. Non solo la possibilità per gli anziani di vivere in un ambiente più stimolante di una casa di riposo, ma anche un approccio diverso ai servizi di cura, grazie al mutuo aiuto *co-care* per risolvere in modo diretto i problemi assistenziali più semplici.

**Familiari, volontari e operatori hanno invece in carico la gestione della struttura, partecipando a tutte le fasi della giornata degli anziani residenti** e contribuendo alla vita quotidiana della casa o della struttura in base alle loro competenze e disponibilità, con l'obiettivo di creare condizioni di vita con i ritmi e le peculiarità della vita domestica.



## Le domande più frequenti (FAQ)

### 1. Le persone anziane hanno spesso bisogno di una maggiore liquidità di denaro. Quali strumenti finanziari la legge mette loro a disposizione?

- **La rendita vitalizia**, con la quale un soggetto corrisponde periodicamente alla persona anziana una somma di denaro o altri prodotti. Ciò a fronte della cessione di un bene mobile, immobile o di un capitale (a titolo oneroso) o con donazione o testamento (a titolo gratuito). Nella rendita vitalizia a titolo oneroso, in caso di mancato pagamento delle rate di rendita scadute, il creditore della rendita non può domandare la risoluzione del contratto, ma può far sequestrare e vendere i beni del debitore affinché dalla vendita si ricavi una somma che assicuri il pagamento della rendita. La rendita vitalizia deve essere costituita per atto pubblico o per scrittura privata.
- **Il prestito vitalizio ipotecario**, che è un finanziamento concesso da banche o intermediari finanziari a persone di età superiore ai 60 anni; è garantito dall'ipoteca posta su un immobile residenziale solitamente di proprietà dell'anziano a garanzia della restituzione del prestito, degli interessi e delle spese. È uno strumento che presenta diverse criticità, soprattutto nei confronti di eventuali eredi, e che va valutato con molta attenzione.
- **La vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto**, che consente alla persona anziana di vendere l'immobile e di continuare a vivere nella sua casa e godere di eventuali proventi derivanti da una eventuale locazione per tutta la sua vita o per un periodo definito, ottenendo nel contempo una liquidità immediata proveniente dalla vendita.

34



- **La vendita della nuda proprietà con riserva di abitazione**, che rispetto allo strumento precedente consente di abitare l'immobile senza la disponibilità di eventuali proventi; il diritto di abitazione non può essere ceduto o dato in locazione, né trasmesso in caso di morte.

### 2. Se invece la persona anziana necessita di assistenza sia morale che materiale, che strumenti ha a sua disposizione?

**Il contratto di mantenimento** consente di ricevere entrambe le prestazioni, che possono essere combinate nel modo più idoneo a seconda delle sue necessità, a fronte della cessione di beni mobili, immobili o di capitale. Ha una forte connotazione personale (infungibilità) che tuttavia non esclude un'assistenza tramite terze persone di gradimento del vitaliziato. Potrà essere pattuito l'obbligo di provvedere a tutte le sue necessità garantendogli il tenore di vita abituale, fornendogli vitto, alloggio, vestiario, cure mediche, altro; oppure assumere solo alcuni di tali obblighi, secondo le esigenze del beneficiario e la disponibilità dell'obligato.

### 3. Cosa sono i contratti di vitalizio alimentare e di vitalizio assistenziale e come si differenziano dal contratto di mantenimento?

Con il contratto di vitalizio alimentare un soggetto si obbliga a corrispondere al vitaliziato gli alimenti, alloggio, vestiario, cure mediche e in genere tutto quanto risultasse necessario per vivere nei limiti dello stato di bisogno. Con il vitalizio assistenziale il vitaliziante si impegna a garantire principalmente una assistenza morale ed eventualmente anche un'assistenza materiale. La sua prestazione è di norma infungibile.

Questi tre tipi di contratto spesso si sovrappongono nella pratica, non esistendo differenze così marcate tra essi e la

35



giurisprudenza utilizza i termini come equivalenti rapportandoli tutti al contratto di mantenimento.

#### 4. Cosa si intende per alea?

L'alea è il rischio al quale ciascuna parte si sottopone ed è un requisito essenziale del contratto, senza il quale esso è nullo. Al momento della conclusione del contratto infatti deve essere incerto e sconosciuto l'eventuale vantaggio o svantaggio per ciascuna parte.

Se invece, ad esempio, il vitaliziato, per malattia e/o per età particolarmente avanzata, abbia una probabilità di sopravvivenza limitata nel tempo, è evidente il vantaggio del vitalizante che potrà diventare proprietario del bene a fronte di una minima prestazione eseguita.

#### 5. Quali tra i contratti precedentemente citati sono di tipo "aleatorio"?

Lo sono la rendita vitalizia, ma solo a titolo oneroso, i contratti di mantenimento/vitalizio alimentare/vitalizio assistenziale, che hanno addirittura una doppia alea, essendo incerta non solo la durata della vita del vitaliziato ma anche l'entità delle prestazioni a suo favore; il prestito vitalizio ipotecario.

#### 6. Cos'è la donazione con onere di assistenza o donazione modale?

Questo tipo di donazione può essere fatta da un anziano per garantirsi una vecchiaia serena; donando la propria abitazione egli pone un onere di assistenza e/o mantenimento a carico del donatario. Il contenuto dell'assistenza viene stabilito dal donante secondo quelle che sono le sue esigenze e necessità, ma il donatario è tenuto all'adempimento dell'onere entro i limiti del valore della cosa donata. La risoluzione per inadempimento dell'onere può essere domandata dal donante o dai suoi eredi solo se prevista nell'atto di donazione.



#### 7. Esistono altri strumenti che possono garantire un credito alla persona anziana?

La cessione del quinto dello stipendio o dalla pensione è una delle operazioni creditizie possibili. È un contratto di finanziamento a tasso fisso, che permette di ottenere una somma da rimborsare con una trattenuta alla fonte sullo stipendio o sulla pensione pari a un quinto. L'importo sarà definito in base all'età del richiedente e all'ammontare dello stipendio o della pensione. Sarà trattenuto direttamente dall'ente erogatore; è in ogni caso tarato per importi medio bassi e non si addice ad esigenze di liquidità particolarmente significative.



- 1 Sono fungibili quelle cose che possono essere facilmente sostituite con altre, es. grano, olio, vino, beni prodotti in serie, ecc.. Particolarmente ampia è «la facoltà da parte dei costituenti relativamente all'oggetto della rendita, ove si consideri che esso può essere determinato parte in denaro, parte in derrate o altre cose fungibili. In tal caso, si parla di prestazione periodica mista» E. Valsecchi, *La rendita perpetua e la rendita vitalizia*, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu, Messineo, Milano, 1961, 176 s..
- 2 Qualora la vita contemplata sia relativa a persona terza, diversa dal beneficiario della rendita, in caso di premorienza di quest'ultimo, il credito alla rendita si trasmette ai suoi eredi; per contro se la persona terza premuore al beneficiario della rendita, a questo nulla sarà più dovuto.
- 3 La rendita in questo caso potrà essere: "coniuntiva" quando più persone sono chiamate a godere contemporaneamente della rendita e la parte spettante alla persona premorta si accresce agli altri, salvo patto contrario; "successiva" quando ciascuna persona beneficiaria è chiamata a godere non insieme agli altri ma singolarmente l'uno dopo l'altro, finché il rapporto non si estingue, cioè per tutta la durata della vita contemplata.
- 4 Art. 1875 c.c..
- 5 Art. 1872 c.c..
- 6 Se la rendita è costituita per testamento si configura come legato obbligatorio o come onere imposto all'erede o al legatario.
- 7 È discusso se nell'espressione "immobile" siano compresi, oltre la proprietà del bene anche diritti reali di godimento su di esso; chi li ammette ritiene che debba trattarsi comunque di un diritto reale di godimento trasferibile e ipotecabile.
- 8 Art. 1878 c.c. e 1877 c.c.
- 9 Art. 1456 c.c. (Clausola risolutiva espressa): I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che l'obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In tal caso la risoluzione opera di diritto e la successiva sentenza del giudice ha natura dichiarativa della risoluzione già avvenuta; la Cassazione ritiene sempre necessaria la sussistenza di un comportamento almeno colposo del vitalizante, in tal senso, tra le altre, Cass., 15 novembre 2006 n. 24299 e Cass., 30 aprile 2012 n. 6634, che hanno ritenuto sussistere, nel caso esaminato, una condizione risolutiva nonostante le parti abbiano denominato la pattuizione "clausola risolutiva espressa".

La differenza è sostanziale: la clausola risolutiva espressa non è opponibile al terzo acquirente, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione (Art. 1458 c.c.), mentre la condizione risolutiva di inadempimento (o sospensiva di adempimento) è opponibile al terzo acquirente, e il suo avveramento ha effetto retroattivo ed opera automaticamente verso tutti (Art. 1360 c.c.), con la conseguenza che, se il vitalizante non adempie, il bene torna in proprietà del vitaliziato.

- 10 In questo senso dottrina e giurisprudenza maggioritari; in senso contrario dottrina minoritaria ritiene l'alea elemento non essenziale, affermando che una rendita non aleatoria non necessariamente comporta la nullità del contratto, dovendo aver riguardo all'interesse perseguito dalle parti.
- 11 Cass., 12 ottobre 2005, n. 19763, in *I Contratti*, 2006, 388.
- 12 Cass. 11 marzo 2016, n. 4825 «la mancanza di alea è riscontrabile tutte le volte in cui l'entità della prestazione assicurata sia inferiore o pari ai frutti o agli utili ricavabili dal cespite ceduto, ovvero quando il beneficiario della rendita sia da ritenere prossimo alla morte per malattia o per età: in tali ipotesi il contratto è nullo per difetto di causa (Cass. 10798/2008; 19763/2005; 117/1999)».
- 13 La Cassazione, 29 luglio 2016, n. 15904, nel caso esaminato, vista la sproporzione tra le prestazioni, ha ritenuto essere in presenza di una donazione modale.
- 14 Art. 1879 c.c..
- 15 Nel nostro codice civile è previsto il contratto di **rendita perpetua** con il quale una parte ("debitore") conferisce ad un'altra ("creditore"), ed ai suoi eredi, il diritto di esigere in perpetuo la prestazione periodica di una somma di danaro o di una certa quantità di altre cose fungibili ("la rendita"), quale corrispettivo dell'alienazione di un bene immobile o della cessione di un capitale. Può anche essere costituita quale onere del trasferimento gratuito di un immobile o di un capitale. L'alienazione o la cessione fatta a titolo gratuito è soggetta alle norme stabilite per la donazione. (Vedi la Guida "Donazioni consapevoli, per disporre dei propri beni in sicurezza" della medesima collana). Per evitare di restare obbligato in perpetuo, il debitore, a sua insindacabile scelta, può decidere di sciogliersi dal vincolo "riscattando" la rendita. La rendita perpetua, in quanto tale, è desueta ed è vista sfavorevolmente dallo stesso legislatore, sussistendo un principio generale nel nostro ordinamento in base al quale nessuno può essere obbligato in perpetuo ad effettuare una certa prestazione.
- 16 Art. 1350 n. 10 c.c..
- 17 Art. 2948, n. 1 c.c..
- 18 Art. 2946 c.c..
- 19 Rientra nell'autonomia contrattuale (art. 1322 c.c.).
- 20 "Solitamente persona anziana priva di legami con soggetti obbligati alla corresponsione di alimenti e non più autosufficiente, esigenze difficil-



- mente soddisfatte da una semplice dazione di denaro o di cose fungibili." P. Peirano, *Clausole in tema di contratto di mantenimento*, in *Notariato*, 1995, 611.
- 21 M. Malvano, *Vitalizio assistenziale e nullità per mancanza di alea*, in *Notariato*, 2010, 274.
- 22 Cass., 12 febbraio 1998, n. 1502, in *I Contratti*, 1998, 380, con nota S. Veronesi, *Il c.d. contratto di assistenza*. Il fattore di incertezza è «costituito dalla durata della vita del vitaliziato e dalla variabilità e discontinuità delle prestazioni in rapporto al suo stato di bisogno e di salute». Cfr. Cass. 22 aprile 2016, n. 8209.
- 23 Cass., 27 ottobre 2017, n. 25624: «il contratto di vitalizio alimentare è nullo per mancanza di alea ove, al momento della sua conclusione, il beneficiario sia affetto da malattia che, per natura e gravità, renda estremamente probabile un esito letale e ne provochi la morte dopo breve tempo o abbia un'età talmente avanzata da non poter certamente sopravvivere oltre un arco di tempo determinabile. Ma nel caso in esame al momento della stipula il giudizio prognostico circa la probabile durata della sopravvivenza del vitaliziato poteva essere formulato sia in termini di mesi che di anni, avuto riguardo alle possibili forme di evoluzione, più o meno rapida, della patologia in atto e che considerato il modesto valore della nuda proprietà del bene doveva confermarsi la sussistenza dell'alea considerato che l'eventuale decorso lento della malattia avrebbe determinato uno squilibrio del sinallagma»; Cass., 23 novembre 2016, n. 23895: al momento della conclusione del contratto deve esistere una «simmetrica e proporzionale situazione d'incertezza relativa al collegamento tra il vantaggio e la correlativa perdita economica, da una parte, e l'imprevedibile durata della sopravvivenza del vitaliziato, dall'altra». Ed ancora «il trasferimento di un altro bene, con un contratto così detto di mantenimento, quale compenso della maggiore gravosità sopravvenuta dell'assistenza materiale e morale da prestare, è privo di causa perché in tal modo l'ulteriore attribuzione patrimoniale rispetto alla precedente con identico contratto elimina il rischio connaturale a questo di sproporzione tra le due prestazioni, e poiché non è giustificata da un diverso corrispettivo, la causa di scambio dissimula quella di liberalità, e il relativo contratto è nullo, se non ha la forma della donazione» Cass., 19 ottobre 1998, n. 10332, in *I Contratti*, 1999, 221 con nota A. Pandolfi, *Contratto di mantenimento e nullità per mancanza di alea*. Cfr. anche Cass., 22 aprile 2016, n. 8209.
- 24 Così Cass., 25 marzo 2013, n. 7479.
- 25 Vi è una forte accentuazione dell'*intuitus personae*, cioè della considerazione della persona.
- 26 Cass., 5 maggio 2010, n. 10859, in *Notariato*, 2010, 607; Cass., 8 settembre 1998, n. 8854, in *I Contratti*, 1999, 2, 131, con nota G. Bonilini, *Atipicità contrattuale e vitalizio alimentare*.
- 27 E. Calò, *Contratto di mantenimento e proprietà temporanea*, nota a Cass. 11



- novembre 1988, n. 6083, in *Foro it.*, 1989, I, 1, 1165 ss.; P. L. Trojani, *Contratto di mantenimento e vitalizio alimentare*, in *Vita not.*, 1992, 1436 ss..
- 28 Trib. Cassino, 24 luglio 2012: «l'autore del vitalizio si obbliga a prestare assistenza morale o materiale all'altra parte. Oltre alle prestazioni di ordine morale o materiale l'oggetto può estendersi sino a ricomprendere figure consimili o collaterali come ad esempio servizi in natura, cure mediche, trasporto ecc.». Cass., 9 maggio 2017, n. 11290.
- 29 M. Malvano, *Vitalizio assistenziale e nullità per mancanza di alea*, in *Notariato*, 2010, 274; sul punto, vedi A. Musto, *L'interesse delle parti di "modificare" la causa del contratto di vitalizio assistenziale: strumenti negoziali a confronto, fra esigenze assiologiche e coerenze sistematiche*, in *Cnn notizie*, 13 febbraio 2015.
- 30 A. Ferrucci, C. Ferrentino e A. Amoresano, *Atti tra vivi di diritto civile*, Milano 2013, 299 s. sub nota 1.
- 31 R. Greco, *Funzione di adeguamento e contratto di mantenimento*, in *Notariato*, 2009, 198.
- 32 E. Stella Richter, *Somministrazione di servizi e di assistenza in corrispettivo della cessione di immobili*, in *Notariato*, 1996, 121, nota a sentenza Cass., 11 dicembre 1995, n. 12650.
- 33 E. Stella Richter, *ope cit.*.
- 34 P. Peirano, *ope cit.*.
- 35 «Il sostegno morale aiuta l'anziano, all'epilogo della vita, a sopportare meglio i problemi, i disagi e le difficoltà di ordine psicologico connesse all'età ed alle condizioni di salute, a sentire meno greve il momento della vita, che, lentamente ma inesorabilmente, sfugge» così Cass., 11 dicembre 1995, n. 12650, cit..
- 36 La Cassazione (sentenza 5 maggio 2010, n. 10859, in *Notariato*, 2010, 607) ha risolto un contratto di vitalizio alimentare in quanto il vitalizante, colpito da *ictus* cerebrale che lo aveva invalidato in modo assoluto, non poteva adempiere personalmente le prestazioni assistenziali, come patuito.
- 37 Trib. Padova, 9 aprile 2010, nel caso di specie, si trattava di cessione di un bene, limitatamente alla nuda proprietà dello stesso e l'assunzione, da parte dei vitalizanti, dell'obbligo di provvedere personalmente alle esigenze materiali e spirituali della controparte.
- 38 Vedi R. Greco, *op. cit.*; vedi Cass., 5 maggio 2010 n. 10859.
- 39 Art. 1411 c.c..
- 40 Vedi nota 9.
- 41 Condizione risolutiva di inadempimento o condizione sospensiva di adempimento; quest'ultima può essere fatta valere dagli eredi del vitaliziato, avendo efficacia al suo decesso. Gli eredi subentrano nella stessa posizione giuridica del *de cuius* e, di conseguenza, mantengono gli stessi diritti e le stesse facoltà di agire in giudizio per la loro tutela, quindi ben possono chiedere al giudice la risoluzione di diritto del contratto conte-



nente la clausola risolutiva espressa. Così, Cass., 17 luglio 1986, n. 4615 e Cass., 11 dicembre 1995, n. 12650.

- 42 Art. 1453 c.c. La sentenza avrà natura costitutiva: il giudice, rilevato l'inadempimento, risolverà il contratto (con effetti a partire dalla domanda giudiziale). La Cassazione (con la citata sentenza 5 maggio 2010, n. 10859, in *Notariato*, 2010, 607) ha risolto un contratto di vitalizio alimentare in quanto «le obbligazioni contrattuali hanno come contenuto prestazioni (di fare e dare) di carattere accentuatamente spirituale e, in ragione di ciò, eseguibili unicamente da un vitalizante specificatamente individuato alla luce delle sue proprie qualità personali, con la conseguenza che a tale negozio atipico è senz'altro applicabile il rimedio della risoluzione per inadempimento di cui all'art. 1453 cod. civ., espressamente esclusa, per converso, con riferimento alla rendita vitalizia» (Cass. n. 8854 del 8 settembre 1998, in *Giur. It.*, 1999, 725, con nota R. Senigaglia, *Il vitalizio alimentare e il divieto di risoluzione ex art. 1878 c.c.*; Cass., 29 maggio 2000, n. 7033, in *I Contratti*, 2000, 869, con nota G. Bonilini, *Ancora in tema di vitalizio assistenziale*).
- 43 Art. 1458 c.c.
- 44 "Avente causa" è colui che acquista il bene a seguito della cessione fattagli dal vitalizante ("dante causa"). Cfr., Cass., 14 giugno 2012, n. 9764: «Ai fini della configurabilità del contratto atipico di "vitalizio alimentare", il quale si differenzia dalla rendita vitalizia, di cui all'art. 1872 cod. civ., per il fatto di avere ad oggetto prestazioni basate sull'"*intuitus personae*", non è d'ostacolo la previsione che l'assistenza possa essere fornita dagli eredi o aventi causa del contraente, atteso che l'infungibilità della prestazione, che caratterizza il detto contratto, va riferita alla sua insostituibilità con una prestazione in denaro ed alla correlata incoercibilità. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che il contratto di mantenimento dedotto in lite ammettesse la possibilità che l'assistenza al cedente fosse prestata anche da terzi). (Rigetta, App. Venezia, 24/11/2010)».
- 45 E. Calò, *Contratto di mantenimento e proprietà temporanea*, nota a Cass. 11 novembre 1988, n. 6083, in *Foro it.*, 1989, I, 1, 1165 ss..
- 46 La donazione con onere è anche chiamata donazione modale (dal latino "*modus*" che significa "onere"). «In tema di donazioni, in merito al contenuto del contratto di donazione gravata da onere modale che si concreti in una prestazione vitalizia di assistenza in favore del donante, lo spirito di liberalità è perfettamente compatibile con l'imposizione di un peso al beneficiario, purché esso, non assumendo il carattere di corrispettivo, costituisca una modalità del beneficio senza snaturare l'essenza di liberalità della donazione» Trib. Cagliari, 27 aprile 2016.
- 47 Per il contenuto dell'assistenza vedi quanto sopra indicato per il contratto di mantenimento.
- 48 Art. 793 co. 2<sup>a</sup> c.c..
- 49 Art. 793 c.c.. App. Roma, 17 giugno 2008: «L'inadempimento dell'onere,

42



anche quando abbia carattere di motivo determinante della liberalità, non può dare luogo alla risoluzione della donazione, se ciò non è stato espressamente previsto dalle parti». Per la giurisprudenza di legittimità, vedi Cass., 26 gennaio 2000, n. 865.

- 50 Cass., Sez. Unite, 11 aprile 2012, n. 5702, in *Corr. giur.*, 2012, 1358, con nota M. Martino.
- 51 Analogamente per il contratto di vitalizio alimentare e di vitalizio assistenziale.
- 52 Cass., 18 dicembre 1986, n. 7679.
- 53 Per la giurisprudenza, Cass., 22 gennaio 2018, n. 1467: «Il vitalizio assistenziale (o improprio) si differenzia dalla donazione per l'elemento dell'aleatorietà, essendo caratterizzato dall'incertezza obiettiva iniziale circa la durata di vita del beneficiario ed il conseguente rapporto tra valore complessivo delle prestazioni dovute dall'obligato e valore del cespite patrimoniale cedutogli in corrispettivo».
- 54 Cass., 19 ottobre 1998, n. 10332, in *Giur. It.*, 1999, 2264; in *I Contratti*, 1999, 3, 221, con nota A. Pandolfi, *Contratto di mantenimento e nullità per mancanza di alea*; Cass., 25 marzo 2013, n. 7479, in *Notariato*, 2013, 248; in *Nuova giur. civ. comm.*, 2013, 859, con nota di M. De Pamphilis, *Il contratto atipico di mantenimento: tra aleatorietà e proporzionalità delle prestazioni*.
- 55 Art. 556 c.c.: la quota indisponibile (c.d. legittima) si calcola sulla somma data dal valore dei beni che il defunto ha lasciato alla sua morte, detratti i debiti (c.d. "*relictum*"), nonché dal valore dei beni donati (c.d. "*donatum*"), da determinarsi avendo riguardo al momento dell'apertura della successione (ex art. 747 c.c.). Si tratta di un'operazione meramente contabile, denominata "riunione fittizia". I soggetti, cui la legge riserva una quota di eredità o altri diritti nella successione, sono detti legittimari, o riservatari, o necessari. Sono tali: il coniuge; la parte superstite di un'unione civile tra persone dello stesso sesso; i figli; gli ascendenti (art. 536 c.c.; art. 1, co. 21, l. 76/2016).
- 56 Art. 563 e ss. c.c.. Cass., 7 aprile 2015, n. 6925, in *Famiglia e Diritto*, 2016, 18, con nota F.S. Mattucci, sulla riduzione della donazione modale; in *Giur. It.*, 2016, 574, con nota L. Giustozzi, *Donazione modale e lesione della legittima*: «In materia di donazione modale, l'imposizione di un onere in capo al donante - sebbene non presenti natura di corrispettivo, trasformando il titolo dell'attribuzione da gratuito in oneroso - comporta una diminuzione di valore della donazione stessa, incidendo sull'ammontare del trasferimento patrimoniale, della quale è necessario tenere conto ai fini della riunione fittizia conseguente alla riduzione della donazione ex art. 555 cod. civ.».
- 57 Cass., 28 giugno 2005, n. 13876, in *Foro It.*, 2006, 777; in *Nuova giur. civ. comm.*, 2006, 387, con nota Carnevale. L'accertamento a posteriori circa la natura del contratto in termini di donazione o mantenimento è comunque rimesso al giudice di merito ed incensurabile se congruamente motivato.

43



- 58 Con il testamento una persona dispone del proprio patrimonio o di singoli beni o diritti per il periodo in cui avrà cessato di vivere; gli effetti si producono solo dopo la sua morte. Può essere revocato o modificato in qualsiasi momento. Può anche contenere disposizioni di carattere non patrimoniale. Nel testamento il testatore può anche disporre, in favore di chi lo abbia assistito, un lascito in remunerazione dell'assistenza prestata.
- 59 Cass., 16 maggio 2013, n. 11906, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2013, 837, con nota U. Stefini, *Natura giuridica del modus testamentario e impossibilità sopravvenuta della prestazione*; in *Fam. e dir.*, 2014, 231, con nota G. Bellavia, *L'impossibilità sopravvenuta dell'onere testamentario*; Cass., 17 gennaio 2003, n. 626, in *Arch. Civ.*, 2003, 1259; Cass., 25 febbraio 1981, n. 1154, in *Giust. civ.*, 1981, I, 1339.
- 60 Essendo la condizione un evento futuro e incerto, si è ritenuto che queste circostanze devono sussistere al momento della redazione del testamento e non al momento dell'apertura della successione. Cass., 16 marzo 1960, n. 531.
- 61 Sulla fruizione di strumenti creditizi da parte di persone anziane, A. Adante, *Prestito vitalizio ipotecario e schemi negoziali affini*, in *Banca borsa e tit. cred.*, 2017, 497 ss.
- 62 Non sempre il finanziato è giuridicamente un "consumatore", potendo richiedere il PVI nell'esercizio della sua attività d'impresa.
- 63 Come indicato nella lett. f) dell'art. 1 del Regolamento, gli intermediari finanziari sono quelli di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni.
- 64 Come indicato nella lett. d) dell'art. 1 del Regolamento per "soggetto finanziato" si intende "la persona o le persone fisiche sottoscrittrici del contratto di prestito vitalizio".
- 65 Il prestito è commisurato all'età del richiedente (più è anziano e maggiore sarà sia la probabilità che gli venga concesso sia la percentuale che gli verrà prestata) e al valore dell'immobile offerto in garanzia.
- 66 La convivenza *more uxorio* da almeno 5 anni deve essere documentata attraverso la presentazione di un certificato di residenza storico.
- 67 Regolamento all'art. 2 co. 7.
- 68 Le parti possono anche prevedere nel contratto una specifica destinazione avendo la consapevolezza che, se si evidenzia che trattasi di prestito per acquisto seconda casa l'imposta sostitutiva si applica con l'aliquota del 2% sull'importo del prestito.
- 69 In tal caso si applica l'imposta sostitutiva con l'aliquota dello 0,25%. Il comma 12-ter della legge 44/2015 ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per le operazioni di credito a medio o lungo termine, disciplinate dagli articoli 15 e seguenti del DPR 29/09/1973, n. 601, e successive modificazioni, stabilisce che non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario.



- 70 Trib. Roma sez. IX, 13 luglio 2017.
- 71 Si ritiene possa essere concesso in garanzia anche un immobile in corso di costruzione se, in base al titolo abilitativo edilizio, ha destinazione residenziale (G.C. Platania, *Il prestito vitalizio ipotecario*, in *Imm. & propr.*, 2017, 303).
- 72 Quali, ad es.: usufrutto, proprietà superficiaria, servitù.
- 73 Es. locazione, comodato.
- 74 Art. 40, comma 2 T. U. 385/1993: costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.
- 75 Art. 1283 c.c..
- 76 Art. 28, comma 7, d.lgs. n. 346/1990.
- 77 Per la riscossione dell'imposta dovuta e delle conseguenti sanzioni, lo Stato ha privilegio secondo quanto previsto dal codice civile.
- 78 Art. 832 c.c..
- 79 Il diritto reale grava su una cosa (*res*), le cui principali caratteristiche sono: l'assolutezza, l'immediatezza, la tipicità, la patrimonialità.
- 80 L'usufrutto fa parte della categoria dei diritti reali di godimento su cosa altrui chiamati anche diritti reali limitati, perché si esercitano su cose di cui proprietario è un altro soggetto.
- 81 Art. 999 c.c.
- 82 Art. 982 c.c.
- 83 Se esegue miglioramenti l'usufruttuario ha diritto alla minor somma tra ciò che ha speso e l'aumento di valore che il bene ha avuto a seguito del miglioramento.
- 84 Art. 981 c.c.
- 85 Sono a carico del proprietario le spese di straordinaria amministrazione.
- 86 IRPEF, IMU, TASI, TARI.
- 87 Perderebbe di significato il diritto di proprietà se fosse per sempre privato del diritto di godimento.
- 88 Per le persone giuridiche non può superare 30 anni.
- 89 «Se l'usufrutto viene ceduto, esso, fino alla morte dell'originario e primo usufruttuario cedente, è suscettibile di successione *mortis causa* ove il cessionario deceda prima del cedente, per cui, se il cessionario in questione non ne abbia disposto per testamento, esso si trasmette per legge agli eredi dello stesso, fino alla sua cessazione per morte del primo usufruttuario» Cass., 4 maggio 2016, n. 8911, in *Imm. e propr.*, 2016, 465.
- 90 Il valore dell'usufrutto vitalizio si determina moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale vigente e moltiplicando il prodotto così ottenuto per il coefficiente indicato nel prospetto pubblicato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze - MEF - ai fini delle imposte di registro e sulle successioni e donazioni, aggiornato con l'adeguamento al tasso di interesse, stabilito in base all'età del beneficiario; per differenza si ottiene il valore della nuda proprietà.





- 91 C. Coppola, Art.796, in comm. cod. civ. Gabrielli, Torino 2014, 414
- 92 Nella famiglia sono ricompresi anche i figli nati dopo che il diritto è sorto, i figli adottivi, i figli riconosciuti, nonché le persone conviventi con il titolare del diritto per prestare a lui o alla sua famiglia i loro servizi.
- 93 L'*habitor* non ha un limite "quantitativo", pertanto non è necessario identificare la porzione di casa sufficiente a soddisfare i suoi bisogni, ma "qualitativo", quindi non può adibire l'immobile ad uso diverso da abitazione. Cass., 27 giugno 2014, n. 14687, in *Vita not.*, 2014, 1370. Se l'*habitor* occupa solo una parte della casa, è tenuto a contribuire al pagamento in proporzione.
- 94 La cessione non può avvenire né a titolo oneroso né a titolo gratuito. Tuttavia, secondo la giurisprudenza, l'incapacità del diritto di abitazione non è di ordine pubblico e pertanto può essere derogata.
- 95 L'*habitor* non può far abitare nella casa i suoi familiari se lui risiede stabilmente in altro luogo.
- 96 Se la casa adibita a residenza familiare è di proprietà di uno solo dei coniugi o comune, spetta al coniuge superstite in caso di morte del coniuge proprietario o comproprietario il diritto di abitazione, art. 540 c.c.. È considerato un legato "ex lege". Quanto al convivente di fatto, in caso di morte del proprietario della casa di comune residenza, la legge 20 maggio 2016 n. 76 all'art. 1, comma 42, gli consente di continuare ad abitare nella stessa per due anni o per un periodo pari alla convivenza se superiore a due anni e comunque non oltre i cinque anni.
- 97 Cass., 25 marzo 1960, n. 637: l'usufrutto attribuisce il diritto di godimento della casa consentendo anche una utilizzazione indiretta e non personale. Il diritto di abitazione, invece, è caratterizzato dal potere di godimento limitato ai bisogni del titolare e della sua famiglia. Si immagini un immobile molto grande, rispetto al quale l'*habitor* riesce a soddisfare le sue esigenze, personali e familiari, con una utilizzazione solo parziale, cosicché residua anche per l'usufruttuario la possibilità di goderne per la restante parte. In tal caso il rapporto tra nudo proprietario e usufruttuario permane immutato, restando il primo estraneo al rapporto derivato (tra usufruttuario e *habitor*).
- 98 «Nell'assicurazione sulla vita la designazione quale terzo beneficiario di persona non legata al designante da alcun vincolo di mantenimento o dipendenza economica deve presumersi, fino a prova contraria, compiuta a titolo di liberalità, e costituisce una donazione indiretta» Cass., 16 aprile 2015, n. 7683, in *Foro It.*, 2015, 3937.
- 99 Cass., 21 dicembre 2016, n. 26606, in *Foro it.*, 2017, 1355: «Qualora in un contratto di assicurazione sulla vita per il caso di morte siano stati designati come beneficiari gli eredi legittimi dello stipulante, tale riferimento vale a identificare coloro che, in astratto, siano i successibili "ex lege" al momento della morte dell'assicurato, indipendentemente dalla loro effettiva vocazione, laddove la successiva istituzione testamentaria di uno

- di questi ultimi quale erede universale non è di per sé idonea a manifestare univocamente la volontà di revoca, anche tacita, della designazione avvenuta nel contratto»; Cass., 29 settembre 2015, n. 19210, in *Foro It.*, 2016, 160; in *Danno e Resp.*, 2016, 736, con nota D. Cerini, *I diritti dei beneficiari nell'assicurazione vita: tra volontà del contraente e successione*: «Nel contratto di assicurazione sulla vita per il caso di morte, la generica designazione quali beneficiari delle prestazioni indennitarie degli eredi testamentari o legittimi comporta che, in mancanza di un'espressa previsione del criterio di riparto dell'indennizzo tra i medesimi, questo vada individuato nelle disposizioni che regolano la successione ereditaria».
- 100 A. Addante, *Prestito vitalizio ipotecario e schemi negoziali affini*, in *Banca borsa e tit. cred.*, 2017, 497 ss. spec. par. 2.2.
- 101 Iscritto nell'apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia.
- 102 Iscritto nell'albo della Banca D'Italia "Agenti in attività finanziaria".
- 103 È fatto espresso divieto al mediatore creditizio e all'agente in attività finanziaria di chiedere compensi in denaro al cliente.

Testi a cura  
del notaio **Pierluisa Cabiddu**

CONSIGLIERE NAZIONALE DEL NOTARIATO  
RESPONSABILE RAPPORTI CON LE ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI

Tutti i diritti sono riservati

© 2018 Copyright



## Consiglio Nazionale del Notariato

Via Flaminia, 160  
00196 Roma  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

## Adiconsum

Alessandro Vessella, 31  
00199 Roma  
[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it)

## Adoc

Via Castelfidardo, 43/45  
00185 Roma  
[www.adocnazionale.it](http://www.adocnazionale.it)

## Adusbef

Via Carlo Farini, 62  
00185 Roma  
[www.adusbef.it](http://www.adusbef.it)

## Altroconsumo

Via Valassina, 22  
20159 Milano  
[www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it)

## Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10  
00186 Roma  
[www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)

## Casa del Consumatore

Via Bobbio, 6  
20144 Milano  
[www.casadelconsumatore.it](http://www.casadelconsumatore.it)

## Cittadinanzattiva

Via Cereate, 6  
00183 Roma  
[www.cittadinanzattiva.it](http://www.cittadinanzattiva.it)

## Confconsumatori

Via Mazzini, 43  
43121 Parma  
[www.confconsumatori.it](http://www.confconsumatori.it)

## Federconsumatori

Via Palestro, 11  
00185 Roma  
[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)

## Lega Consumatori

Via delle Orchidee, 4/a  
20147 Milano  
[www.legaconsumatori.it](http://www.legaconsumatori.it)

## Movimento Consumatori

Via Piemonte, 39/a  
00187 Roma  
[www.movimentoconsumatori.it](http://www.movimentoconsumatori.it)

## Movimento Difesa del Cittadino

Viale Carlo Felice, 103  
00185 Roma  
[www.difesadelcittadino.it](http://www.difesadelcittadino.it)

## U.Di.Con.

Via Santa Croce in Gerusalemme 83/B  
00185 Roma  
[www.udicon.org](http://www.udicon.org)

## Unione Nazionale Consumatori

Via Duilio, 13  
00192 Roma  
[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)



## 1. Gli strumenti patrimoniali per la terza età

2

LA RENDITA VITALIZIA

2

IL CONTRATTO DI MANTENIMENTO

4

DONAZIONE CON ONERE DI ASSISTENZA O DONAZIONE MODALE

11

IL TESTAMENTO

13

IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO (P.V.I.)

14

VENDITA DELLA NUDA PROPRIETÀ CON RISERVA DI USUFRUTTO

19

VENDITA DELLA PROPRIETÀ CON RISERVA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

23

IL *TRUST*

25

## 2. Altri strumenti e tutele per la terza età

28

LA TUTELA DEL RISPARMIO: LE POLIZZE VITA  
E LA CESSIONE DEL QUINTO

28

LE ASSICURAZIONI SULLA VITA

28

LA CESSIONE DEL QUINTO DELLO STIPENDIO O DELLA PENSIONE

30

MODELLI ABITATIVI INNOVATIVI: IL COHOUSING PER ANZIANI

31

Le domande più frequenti (FAQ)

34

Note

38

Indirizzi utili

48



## Tutte le Guide della Collana

- **Mutuo informato**, indicazioni a chi richiede un Mutuo Ipotecario - 9/2006
- **Prezzo - Valore**, I vantaggi della trasparenza nelle vendite immobiliari - 7/2007, *aggiorn. 7/2014*
- **Mutuo informato - edizione aggiornata** alle norme introdotte dalla Legge 40/2007 e dalla Finanziaria 2008 - 5/2008
- **Garanzia Preliminare**, la sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare - 5/2009, *aggiorn. 7/2014*
- **Acquisto in Costruzione**, la tutela nella compravendita di un immobile da costruire - 1/2010, *aggiorn. 7/2014*
- **Acquisto Certificato**, agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili - 5/2010, *aggiorn. 9/2014*
- **Successioni tutelate**, le regole per un sicuro trasferimento dei beni - 5/2011, *aggiorn. 7/2014*
- **Donazioni consapevoli**, per disporre dei propri beni in sicurezza - 5/2012, *aggiorn. 7/2014*
- **Acquisto all'asta**, un modo alternativo e sicuro di comprare casa - 10/2013
- **La Convivenza**, regole e tutele della vita insieme - 3/2014
- **Il Matrimonio**, diritti e doveri in famiglia - 1/2015
- **Il rent to buy** e altri modi per comprare casa - 12/2015
- **Genitori e figli**, la legge oltre gli affetti - 2/2016
- **"Dopo di noi", amministratore di sostegno**, gli strumenti per sostenere le fragilità sociali - 5/2017
- **La Terza età**, strumenti patrimoniali, opportunità e tutele - 10/2018

Progetto grafico e impaginazione  
Aton - Roma

Finito di stampare nel mese di ottobre 2018



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



# CASA BENE PRIMARIO

*Notai e Associazioni dei consumatori  
insieme per tutelare i cittadini*

## PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

Un finanziamento che richiede un'attenta considerazione

Consulta le **Guide per il Cittadino** del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)) e delle Associazioni dei Consumatori

## Cos'è il Prestito Vitalizio Ipotecario (P.V.I.)?

È un finanziamento concesso da banche o intermediari finanziari (il "finanziatore"), a persone di età superiore a 60 anni compiuti ("soggetto finanziato"), garantito da ipoteca di primo grado iscritta su un immobile ad uso residenziale a garanzia della restituzione del prestito, degli interessi e delle spese. Se la persona che richiede il prestito è coniugata, costituente l'unione civile o convivente *more uxorio* da almeno 5 anni e l'immobile da ipotecare in garanzia del P.V.I. costituisce la residenza di entrambi i coniugi, i costituenti l'unione civile o i conviventi, il relativo contratto di finanziamento deve essere sottoscritto da entrambi, anche se l'immobile è di proprietà di uno solo, purché anche l'altro partner abbia compiuto 60 anni di età.

## Si può stabilire a priori la durata del P.V.I.?

No, perché dipende dalla durata della vita del soggetto finanziato; se il finanziamento è cointestato al coniuge, al costituente l'unione civile o al convivente, si fa riferimento alla durata della vita del più longevo.

## Quando il finanziatore può chiedere il rimborso integrale in un'unica soluzione del finanziamento?

Lo può fare alla morte del soggetto finanziato o se vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento (es. diritto di usufrutto o di abitazione) sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile. Tra gli atti che riducono significativamente il valore dell'immobile è incluso il caso in cui altri soggetti, dopo la stipula del contratto di finanziamento, prendano la residenza nell'immobile, fatta eccezione per: i familiari del soggetto finanziato, intendendosi per tali i figli, il coniuge, il costituente l'unione civile o il convivente *more uxorio*, nonché il personale regolarmente contrattualizzato che convive con il soggetto finanziato per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi.

## Il rimborso integrale del P.V.I. come avviene?

Ci sono due possibilità di rimborso:

- **senza capitalizzazione:** il soggetto finanziato rimborsa gradualmente gli interessi e le spese prima del verificarsi degli eventi su indicati; quindi al momento del rimborso dovrà essere restituito solo il capitale;
- **con capitalizzazione:** alla scadenza del finanziamento dovranno essere rimborsati in unica soluzione sia il capitale che gli interessi e le spese capitalizzati annualmente. Il finanziamento dovrà essere integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi su indicati. In caso di morte del soggetto finanziato, se il finanziamento è cointestato, il rimborso avverrà al momento della morte del più longevo.

## Cosa significa capitalizzazione degli interessi?

Significa che sugli interessi si producono altri interessi (anatocismo).

Esempio di capitalizzazione degli interessi ipotizzando un tasso fisso del 4%:

1° anno: capitale € 50.000 · interessi € 2.000,00

2° anno: capitale € 52.000 · interessi € 2.080,00

3° anno: capitale € 54.080 · interessi € 2.163,20, e così a seguire.

**Quindi, se una persona di 70 anni ottiene un P.V.I. di 50.000 euro, al compimento dell'85mo anno di età maturerà un debito di 86.500 euro.**

## Cosa succede alla morte del soggetto finanziato?

Entro 12 mesi dalla morte del soggetto finanziato i suoi eredi devono rimborsare integralmente il finanziamento o, d'accordo con il finanziatore, provvedere in proprio alla vendita della casa.

Decorso tale periodo **solo il finanziatore ha facoltà di vendere la casa, senza necessità di dover ricorrere a un'ordinaria procedura esecutiva giudiziaria, al prezzo determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, soddisfacendo il suo credito e dando l'eventuale eccedenza agli eredi.**

Se entro altri 12 mesi la vendita non si sarà perfezionata, il prezzo si ridurrà ogni anno del 15%, fino a quando la casa non sia venduta. Se il ricavato della vendita, al netto delle spese sostenute, non coprirà il credito del finanziatore questo nulla potrà chiedere agli eredi.

## Il ritardato rimborso degli interessi e delle spese può essere causa di risoluzione del contratto di P.V.I.?

Sì, se si è scelto il rimborso senza capitalizzazione, il finanziatore potrà chiedere la risoluzione del contratto nel caso di ritardato pagamento della rata di rimborso degli interessi e delle spese qualora tale ritardo si sia verificato almeno 7 volte, anche non consecutive.

Si considera ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

## Dove viene iscritta l'ipoteca?

L'ipoteca viene iscritta nei pubblici registri immobiliari con atto ricevuto o autenticato dal notaio, che è un pubblico ufficiale imparziale.

## La documentazione precontrattuale.

Per le caratteristiche del P.V.I. è molto importante ponderare la scelta e confrontare le diverse condizioni offerte, richiedendo al potenziale finanziatore i documenti precontrattuali che dovranno indicare chiaramente il capitale, le spese e gli interessi da pagare nel corso degli anni. Deve essere anche valutato con attenzione l'ammontare del prestito concesso: esso dipende dal valore di perizia della casa ma anche dall'età dei soggetti che lo richiedono e può variare da istituto a istituto.



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

**I Notai e le Associazioni dei consumatori  
sono vicini ai cittadini per guidarli  
verso una scelta consapevole.**



ASSOCIAZIONE  
DIFESA  
ORIENTAMENTO  
CONSUMATORI



Il tuo punto di forza



Casa del  
Consumatore





