

Dal prestito vitalizio alla vendita della nuda proprietà. Dal contratto di mantenimento alla donazione modale. Gli strumenti che consentono a persone anziane di valorizzare il patrimonio personale accumulato per ottenere assistenza morale e materiale

# Quando la casa si trasforma in rendita



Angelo Busani



Capita che le persone anziane siano carenti della liquidità occorrente per finanziare le proprie esigenze di vita, talora assai costose per ragioni sanitarie e per necessità di avere assistenza. Spesso si tratta di persone che sono proprietarie di un piccolo patrimonio (variamente composto da immobili, opere d'arte, oggetti preziosi, pacchetti azionari). Come “sfruttare” dunque questi asset personali (piccoli o consistenti che siano) per avere la liquidità occorrente e, soprattutto, per ottenere un'assistenza morale e materiale, nei casi in cui ve ne sia bisogno? Esiste una pluralità di “strumentazioni” giuridiche: principalmente, la rendita vitalizia, il prestito vitalizio ipotecario, la vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto o con riserva di abitazione, il contratto di mantenimento, il vitalizio alimentare e assistenziale, la donazione modale.

Anzitutto, osserviamo la rendita vitalizia: è il contratto con il quale un soggetto si obbliga a corrispondere periodicamente alla persona anziana una somma di denaro o altri prodotti a fronte della cessione di un bene mobile, immobile o di un capitale. In caso di mancato pagamento delle rate di rendita scadute, il creditore della rendita non può domandare la risoluzione del contratto, ma può far pignorare e vendere i beni del debitore affinché dalla vendita si ricavi una somma che assicuri il pagamento della rendita.

Il prestito vitalizio ipotecario è invece 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.

La vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto 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. La vendita della nuda proprietà con riserva di abitazione, rispetto a quella con riserva di usufrutto, consente di vendere la casa potendo però continuare ad abitarla, senza però avere la disponibilità di eventuali proventi periodici: infatti, il titolare del diritto di abitazione non può concederla in locazione. Se invece la persona anziana necessita di assistenza sia morale che materiale, si può

ricorrere al “contratto di mantenimento”, il quale 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 e immobili o di un capitale. Si tratta di un contratto che, pur non essendo espressamente previsto e disciplinato dal codice civile, trova larga diffusione pratica. Con questo contratto, infatti, può essere pattuito l'obbligo di provvedere a tutte le necessità della persona anziana, garantendole il tenore di vita abituale, fornendole vitto, alloggio, vestiario, cure mediche; oppure solo alcune di tali necessità, secondo le esigenze del beneficiario e la disponibilità del soggetto obbligato. È un contratto fondato su un particolare rapporto di fiducia con il vitalizante, tenuto oltre che a una serie di obblighi “di dare” (ad esempio, le prestazioni di carattere alimentare), soprattutto a obblighi “di fare”, tra i quali, l'assistenza, la pulizia, la compagnia. È, dunque, un contratto molto duttile che consente di soddisfare le più svariate esigenze della persona anziana, determinando misura, qualità e oggetto delle prestazioni che le sono dovute, secondo le sue esigenze, i suoi bisogni e le sue necessità. Il contratto di mantenimento, a sua volta, si distingue dai contratti di vitalizio alimentare e di vitalizio assistenziale per il fatto che, da un lato, con il contratto di vitalizio alimentare un soggetto si obbliga a corrispondere al soggetto vitaliziato gli alimenti, l'alloggio, il vestiario, le cure mediche. Con il vitalizio assistenziale, invece, il vitalizante (e, cioè, il soggetto che fornisce la prestazione a favore della persona anziana) si impegna a garantire principalmente l'assistenza morale ed eventualmente anche l'assistenza materiale.

Infine, si può prendere in considerazione il contratto di donazione con onere di assistenza. Questo tipo di donazione può essere effettuata da una persona anziana per garantirsi una vecchiaia serena; nel donare la propria abitazione, la persona anziana può infatti disporre un onere di assistenza e/o di mantenimento a carico del donatario. Il contenuto dell'assistenza viene stabilito dal donante secondo quelle che sono le sue esigenze e necessità: il donatario è peraltro tenuto all'adempimento dell'onere entro i limiti del valore della cosa donata. Vi è però da porre particolare attenzione al fatto che la risoluzione per inadempimento dell'onere può essere domandata dal donante solo se espressamente prevista nell'atto di donazione.