

# L'usufrutto

## (artt. 978-1026 C.C.)

*Diritto di un soggetto (usufruttuario) di godere di un bene di proprietà di un altro soggetto (nudo proprietario) e di raccoglierne i frutti (utilità), ma con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica.*

Il diritto d'usufrutto si costituisce per:

1. Atto tra vivi;
2. Testamento;
3. Usucapione;
4. Per legge.

# Caratteristiche dell'usufrutto

1. E' limitato nel tempo (massimo vita natural durante o 30 anni per soggetti giuridici)
2. Non si trasmette per eredità;
3. E' alienabile;
4. Consente la locazione.

# Il valore del diritto d'usufrutto

$$V_{du} = R_u \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$V_{du}$  Valore del diritto dell'usufruttuario;

$R_u$  Reddito dell'usufruttuario;

$n$  durata dell'usufrutto;

$r$  saggio commerciale.

NB: Il reddito dell'usufruttuario è maggiore del reddito netto del proprietario poiché è al lordo delle spese a carico del nudo proprietario ( $S_p$ : quote di reintegrazione, assicurazione e manutenzione straordinaria e di eventuali imposte straordinarie sul patrimonio).

# Il valore della nuda proprietà

$$A) \quad V_{np} = V - V_{du} \qquad B) \quad V_{np} = \frac{V_n}{q^n} - S_p \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$V_{np}$  Valore della nuda proprietà;

$V$  Valore normale attuale del bene senza il diritto usufrutto;

$V_{du}$  Valore del diritto di usufrutto;

$V_n$  Valore normale del bene alla cessazione del diritto di usufrutto;

$S_p$  Spese a carico del nudo proprietario;

$n$  durata dell'usufrutto;

$r$  saggio commerciale.

# Le tavole di mortalità

Età	Speranza di vita	
	Maschi	Femmine
0	78.605	84.164
10	68.929	74.440
20	59.130	64.517
30	49.610	54.675
40	39.982	44.894
50	30.569	35.300
60	21.890	26.138
70	14.181	17.668
80	8.064	10.232
90	3.957	4.730
100	1.566	2.232
110	0.863	1.018

# Esempio di stime inerenti l'usufrutto

		Importi (€)
<b>RICAVI</b>		
Canone annuo locazione		6.000,00
Interessi su canoni anticipati		32,50
Interessi su cauzione		13,50
<b>Reddito padronale lordo</b>		<b>6.046,00</b>
<b>SPESE</b>		
Spese amministrazione		240,00
Quote	Assicurazione	-
	Reintegrazione	-
	Manutenzione	60,00
Imposte	Locali	600,00
	Reddito	1.260,00
Improduttività	Sfitto	120,00
	Inesigibilità	60,00
Interessi su anticipazioni		22,50
<b>Spese totali</b>		<b>2.362,50</b>
<b>REDDITO USUFRUTTUARIO</b>		<b>3.683,50</b>

<b>Valore diritto usufrutto</b>	
Durata residua (anni)	10
Reddito usufruttuario (€/anno)	3.683,50
Saggio intresesse (%)	3,5%
Valore del diritto usufrutto (€)	30.634,22
<b>Valore della piena proprietà</b>	
Reddito netto medio (€/anno)	3.054,75
Saggio capitalizzazione (%)	3,5%
Valore di mercato (€)	87.278,57
<b>Valore della nuda proprietà</b>	
<i>Metodo A: Vm - Vdu</i>	
Valore mercato (€)	87.278,57
Valore diritto usufrutto (€)	30.634,22
Valore nuda proprietà (€)	56.644,36
<i>Metodo B: DCF</i>	
Valore capitale attuale (€)	61.873,42
Spese nudo proprietario (€/anno)	628,75
Valore attuale spese (€)	5.229,07
Valore nuda proprietà (€)	56.644,36

## Il riparto del valore di un bene in usufrutto a fini fiscali (saggio interesse legale 0,3%)

Età usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	317,5	95,25	4,75
da 21 a 30	300	90	10
da 31 a 40	282,5	84,75	15,25
da 41 a 45	265	79,5	20,5
da 46 a 50	247,5	74,25	25,75
da 51 a 53	230	69	31
da 54 a 56	212,5	63,75	36,25
da 57 a 60	195	58,5	41,5
da 61 a 63	177,5	53,25	46,75
da 64 a 66	160	48	52
da 67 a 69	142,5	42,75	57,25
da 70 a 72	125	37,5	62,5
da 73 a 75	107,5	32,25	67,75
da 76 a 78	90	27	73
da 79 a 82	72,5	21,75	78,25
da 83 a 86	55	16,5	83,5
da 87 a 92	37,5	11,25	88,75
da 93 a 99	20	6	94

# Il diritto di superficie (artt. 952-956 C.C.)

*Diritto di edificare e mantenere una costruzione al di sopra (o al di sotto) di un fondo di proprietà altrui e di acquistarne la proprietà della costruzione o dell'opera.*

Il diritto può essere costituito dal proprietario (concedente) del suolo e ceduto ad altri (superficiari), che ne acquistano la proprietà.

Il diritto di superficie può essere perpetuo o temporaneo (60-99 anni)

Il titolare del diritto può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo.

Se la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione.



# Le stime inerenti il diritto di superficie

## Il valore del diritto di superficario

$$V_{ds} = R_{ds} \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

- $V_{ds}$  Valore del diritto del superficario;  
 $R_{ds}$  Reddito del superficario;  
 $n$  durata residua del diritto di superficie;  
 $r$  saggio commerciale.

# Le stime inerenti il diritto di superficie

## Il valore del diritto del proprietario del suolo

$$V_{dp} = \frac{V_n}{q^n} + C_a \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

- $V_{dp}$  Valore del diritto del proprietario;  
 $V_n$  Valore dell'immobile (suolo e fabbricato) alla cessazione del diritto di superficie;  
 $C_a$  Canone (eventuale) corrisposto dal superficiario;  
 $n$  durata residua del diritto di superficie;  
 $r$  saggio commerciale.