

L'usufrutto

Raul Berto

rberto@units.it



**UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI TRIESTE**



Dipartimento di
**Ingegneria
e Architettura**

L'usufrutto - artt. 978-1026 del Codice Civile

” *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.*

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

La costituzione dell'usufrutto

- 1. Atto tra vivi**
- 2. Testamento**
- 3. Usucapione**
- 4. Legge**

L'estinzione dell'usufrutto

1. Morte dell'usufruttario

2. Scadenza dei termini

3. Confusione

4. Prescrizione

Estinzione del diritto a causa del suo mancato esercizio per vent'anni.

5. Totale perimento del bene su cui è costituito

6. Abuso

Deterioramento o deperimento del bene per mancata manutenzione.

Il valore del diritto d'usufrutto

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

dove:

V_{du} valore del diritto d'usufrutto

R_u reddito dell'usufruttuario

n durata residua dell'usufrutto

r saggio commerciale

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

Le tavole di mortalità

Età	Speranza di vita			
	Maschi		Femmine	
	Italia	Nord-est	Italia	Nord-est
0-4	81.1	81.7	85.2	85.9
5-9	76.3	77.0	80.5	81.1
10-14	71.4	72.0	75.5	76.1
15-19	66.4	67.0	70.5	71.2
20-24	61.5	62.1	65.6	66.2
25-29	56.6	57.3	60.6	61.3
30-34	51.7	52.4	55.7	56.3
35-39	46.9	47.5	50.7	51.4
40-44	42.0	42.7	45.8	46.5
45-49	37.3	37.9	41.0	41.6
50-54	32.6	33.2	36.2	36.8
55-59	28.1	28.6	31.5	32.1
60-64	23.7	24.1	26.9	27.4
65-69	19.5	19.9	22.4	22.9
70-74	15.5	15.9	18.1	18.6
75-79	12.0	12.2	14.0	14.4
80-84	8.7	8.9	10.3	10.6
85-89	6.1	6.2	7.2	7.4
90-94	4.0	4.0	4.7	4.8
95-99	2.7	2.7	3.1	3.1
100-104	1.8	1.8	2.0	2.0
105-109	1.2	1.2	1.3	1.3
110-114	0.9	0.9	1.0	0.9
115-119	0.7	0.7	0.7	0.7

Fonte: ISTAT

Il valore della nuda proprietà

” *Diritto di disporre del bene e di goderne i frutti a partire dal*
“ *momento in cui si estingue l’usufrutto.*

$$a) \quad V_{np} = V - V_{du}$$

$$b) \quad V_{np} = \frac{V_n}{q^n} - S \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

V_{np} valore della nuda proprietà

V valore normale attuale del bene senza il diritto di usufrutto

V_{du} valore del diritto d’usufrutto

V_n valore normale del bene alla cessazione del diritto di usufrutto

S spese a carico del nudo proprietario

n durata dell’usufrutto

r saggio commerciale

Esempio di stime inerenti l'usufrutto

Parametri di input	Valori	Note
Canone mensile anticipato	500 €	
Cauzione anticipata	1.500 €	tre canoni
Tasso Interesse attivo	1,0%	cauzione
Tasso interesse legale	0,1%	cauzione
Tasso interesse passivo	5,0%	spese annue anticipate (S_a, Q_a, Q_m, Imp_l)
Spese amministrazione	4,0%	canone annuo
Quota sfitto	2,0%	canone annuo
Quota inesigibilità	1,0%	canone annuo
Quota assicurazione	0%	canone annuo
Quota manutenzione	1,0%	canone annuo
Quota reintegrazione	0%	canone annuo
Imposte sul reddito	21,0%	canone annuo/cedolare secca
Imposte locali TASI/IMU	10,0%	canone annuo

Esempio di stime inerenti l'usufrutto

Ricavi

Canone annuo locazione	6,000.00 €
Interessi su canoni anticipati	32.50 €
Interessi su cauzione	13.50 €
Reddito padronale lordo	6,046.00 €

Spese

Spese amministrazione	240.00 €
Quote di assicurazione	- €
Quote di reintegrazione	- €
Quote di manutenzione	60.00 €
Imposte locali	600.00 €
Imposte sul reddito	1,260.00 €
Sfitto	120.00 €
Inesigibilità	60.00 €
Interessi su anticipazioni	22.50 €
Spese totali	2,362.50 €

Reddito usufruttuario 3,683.50 €

Valore diritto usufrutto

Durata residua in anni	10
Reddito annuo dell'usufruttuario	3,683.50 €
Saggio interesse	3.5%
Valore del diritto usufrutto	30,634.22 €

Valore della piena proprietà

Reddito netto medio annuo	2,991.25 €
Saggio capitalizzazione	3.5%
Valore di mercato	85,464.29 €

Valore della nuda proprietà

Metodo a) $V - V_{du}$

Valore mercato	85,464.29 €
Valore diritto usufrutto	30,634.22 €
Valore nuda proprietà	54,830.07 €

Metodo b) DCF

Valore capitale attuale	60,587.24 €
Spese annue del nudo proprietario	692.25 €
Valore attuale spese	5,757.17 €
Valore nuda proprietà	54,830.07 €

Il riparto del valore di un bene in usufrutto a fini fiscali

Età dell'usufruttuario (anni compiuti)	Valore usufrutto %	Valore nuda proprietà %
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90

(Le quote dei diritti nelle successioni)

Legittima

Casi	Quote
Figlio unico legittimo, naturale, adottivo	1/1
Concorso di più figli c.s.	1/1 in parti uguali
Solo coniuge superstite	1/1
Coniuge e un figlio	1/2 - 1/2
Coniuge e più figli	1/3 - 2/3 in parti uguali
Coniuge e ascendenti	2/3 - 1/3 in parti uguali
Coniuge e collaterali	2/3 - 1/3
Coniuge, ascendenti e collaterali	2/3 - 1/4 - 1/12
Ascendenti e collaterali	1/1 in parti uguali
Solo ascendenti o solo collaterali	1/1 in parti uguali

Testamentaria

Eredi legittimi	Quota disponibile	Riserva a favore di		
		Figli	Coniuge	Ascendenti
Figlio unico legittimo, naturale, adottivo	1/2	1/2	-	-
Concorso di più figli c.s.	1/3	2/3	-	-
Solo coniuge superstite	1/2	-	1/2	-
Coniuge e un figlio	1/3	1/3	1/3	-
Coniuge e più figli	1/4	1/2	1/4	-
Coniuge e ascendenti	1/4	-	1/2	1/4
Solo ascendenti	2/3	-	-	1/3

Il diritto di superficie

Raul Berto

rberto@units.it



**UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI TRIESTE**



Dipartimento di
**Ingegneria
e Architettura**

Il diritto di superficie - artt. 952-955 del codice civile

” *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 del suolo (**concedente**) e ceduto ad altro soggetto (**superficiario**), che ne acquistano la proprietà.

Il diritto di superficie può essere **perpetuo o temporaneo**.

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 superficie di un suolo già edificato

$$V_{ds} = (R_s - C_a) \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

V_{ds} valore del diritto del superficiario

R_s reddito del superficiario

C_a canone annuo (eventuale) corrisposto dal superficiario

n durata residua del diritto di superficie

r saggio commerciale

Le stime inerenti il diritto di superficie

Il valore del diritto di superficie di un suolo non ancora edificato

$$V_{ds} = R_s \frac{q^{n-k} - 1}{rq^{n-k}} \cdot \frac{1}{q^k} - C_a \frac{q^n - 1}{rq^n} - C_{tr}'$$

dove:

V_{ds} valore del diritto del superficciario

R_s reddito del superficciario

C_a canone (eventuale) corrisposto dal superficciario

n durata residua del diritto di superficie

k tempo di costruzione

r saggio commerciale

C_{tr}' costo di trasformazione attualizzato

Le stime inerenti il diritto di superficie

Il valore del diritto del proprietario del suolo

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

dove:

V_{dp} valore diritto del proprietario del suolo

V_n valore dell'immobile (suolo e fabbricato) alla cessazione del diritto di superficie

C_a canone (eventuale) corrisposto dal superficiario

S spese a carico del concedente

n durata residua del diritto di superficie

r saggio commerciale

Le stime inerenti il diritto di superficie

L'acquisizione della proprietà da parte del superficiario in aree destinate a piani per l'edilizia economica e popolare PEEP di cui alla Legge n. 865/1971

Legge 23 dicembre 1998, n. 448

Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo

[...]

Art. 31 Norme particolari per gli enti locali

[...]

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. **Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione** dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e **relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà**, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022.

[...]

Le stime inerenti il diritto di superficie

L'acquisizione della proprietà da parte del superficiario in aree destinate a piani per l'edilizia economica e popolare PEEP di cui alla Legge n. 865/1971

Legge 23 dicembre 1998, n. 448

Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo

[...]

Art. 31 Norme particolari per gli enti locali

[...]

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al **60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati** sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022.

[...]

Le stime inerenti il diritto di superficie

L'acquisizione della proprietà da parte del superficiario in aree destinate a piani per l'edilizia economica e popolare PEEP di cui alla Legge n. 865/1971

$$C = 0,6 \cdot \left(V_v - \sum_{i=0}^n O_i I_i \right)$$

dove:

C corrispettivo per le aree cedute in proprietà al superficiario (prezzo di «riscatto» dell'area da parte del superficiario)

V_v valore venale del suolo edificabile

O_i onere di concessione del diritto di superficie sostenuto al momento i

I_i indice di attualizzazione