



VERSO LA COSTITUZIONE DI UN SOGGETTO OVER TO OVER

Sergio Pasquinelli

spasquinelli@irsonline.it

Genova
13 marzo 2014

Per iniziare...

L'obiettivo del progetto Over to Over

Identificare un soggetto che affianchi e tuteli l'anziano nella valorizzazione del suo patrimonio immobiliare, al fine di sostenerne i bisogni di cura e assistenza e di migliorare il suo benessere

L'obiettivo di oggi

Presentare lo stato di avanzamento dei lavori e sviluppare il confronto verso la nascita del soggetto di cui sopra

Il contesto

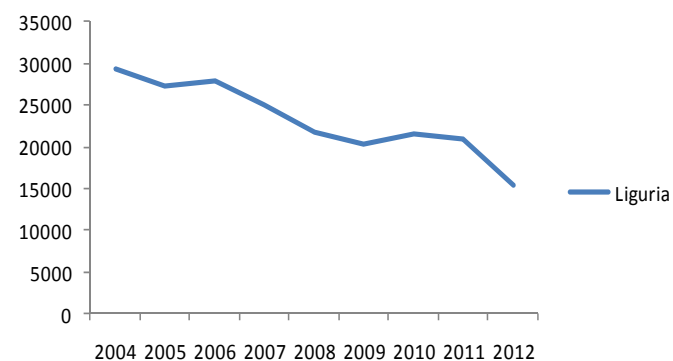
- In Liguria vivono 433.191 anziani (su 1.565.127 abitanti)
- Di questi, circa 65-70.000 sono non autosufficienti
- L'80% delle famiglie in Italia possiede una casa di proprietà

Come finalizzare la gestione immobiliare al sostegno (economico) dei bisogni di cura?

Due possibilità, tra le altre:

1. La vendita della NUDA PROPRIETA'
2. II PRESTITO VITALIZIO (o "mutuo la contrario")

Mercato immobiliare e nuda proprietà



L'incidenza delle compravendite di nuda proprietà sul totale delle compravendite è aumentata dal 2004 al 2012.

In Italia: da 4,7% a 5%
In Liguria: da 5,8% a 6,7%

Vendite della nuda proprietà in Liguria

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
GENOVA	888	828	897	806	662	649	615	633	499
IMPERIA	305	317	359	338	287	247	271	252	211
LA SPEZIA	203	167	216	203	178	167	146	150	103
SAVONA	426	354	457	397	343	356	350	356	302
Tot. LIGURIA	1.821	1.666	1.928	1.745	1.470	1.419	1.383	1.391	1.115

Tutte le province registrano i volumi maggiori nel 2006, per poi attraversare un calo costante

5

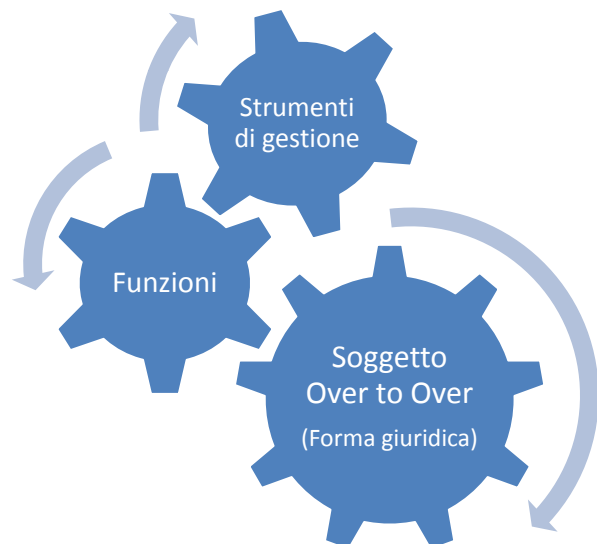
Mercato immobiliare e nuda proprietà

Secondo **Confabitare** si sarebbe realizzato un aumento di compravendite di nuda proprietà da parte degli over 65enni

Città	Variazione % (primi 10 mesi 2013 rispetto primi 10 mesi 2012) compravendite nuda proprietà di over 65enni
Bologna	32%
Roma	31%
Torino	29%
Milano	28,5%
Firenze	27%
Genova	26,3%
Padova	25%
Venezia	24,7%
Napoli	22,9%
Catania	22%

ISTITUTO PER LA RICERCA SOCIALE **lrs**

Il campo delle scelte



ISTITUTO PER LA RICERCA SOCIALE **lrs**

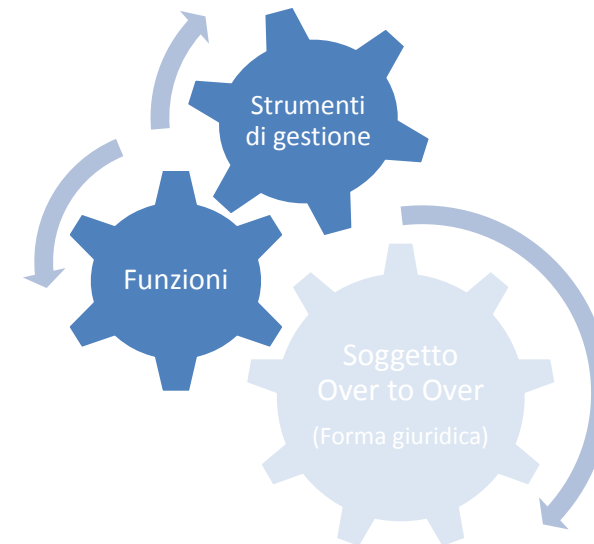


VERSO LA COSTITUZIONE DI UN SOGGETTO OVER TO OVER

Marcella Sala
msala@irsonline.it

Genova
13 marzo 2014

Il campo delle scelte



1. Le funzioni dell'Associazione Over to Over

1. Tutela e consulenza

2. Accreditamento

3. Agenzia

4. Gestione per conto dell'anziano

5. Compravendita diretta sul mkt

1. Le funzioni dell'Associazione Over to Over

1. Tutela e consulenza

- Consulenza su strumenti di gestione dell'immobile
- Tutela dell'anziano nei rapporti con società private

2. Accreditamento

- Accreditamento di agenzie/società immobiliari/altri soggetti che forniscono servizi abitativi sulla base di specifici criteri

1. Le funzioni dell'Associazione Over to Over

3. Agenzia

- Intermediazione fra domanda e offerta abitativa

4. Gestione per conto dell'anziano

- Atti di gestione del patrimonio per conto dell'anziano sulla base di trust di scopo o contratto di mandato

1. Le funzioni dell'Associazione Over to Over

5. Compravendita diretta sul mkt

- Compravendita diretta di immobili di persone anziane
- Riutilizzo immobili acquisiti a fini sociali

1. Le funzioni dell'Associazione Over to Over

Qualche precisazione...

- **elenco non esaustivo né prescrittivo** (si può scegliere anche solo una funzione dell'elenco!)
- **diversi ordini di implementazione possibili** (sperimentare all'inizio funzioni "base" per poi passare a funzioni più complesse? o sperimentare subito funzioni complesse, se di interesse?)
- **diverse modalità di interrelazione fra funzioni possibili**

2. Gli strumenti di gestione diretta del patrimonio immobiliare

La vendita della nuda proprietà

- L'anziano proprietario di casa vende il diritto di nuda proprietà dell'immobile a un terzo, mantenendo il godimento (usufrutto) del bene
- la liquidità acquisita potrà essere utilizzata per pagare cure mediche/servizi di assistenza, continuando a vivere nella propria abitazione
- Possibilità di mantenere il diritto di usufrutto fino al decesso

2. Gli strumenti di gestione diretta del patrimonio immobiliare

Il prestito vitalizio ipotecario

- importo concesso al cliente è normalmente erogato in un'unica soluzione
- nessuna rata di rimborso per tutta la vita di chi lo sottoscrive
- capitalizzazione annuale degli interessi e spese che maturano sul finanziamento
- prestito + interessi e spese in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento, ovvero dopo la morte del mutuatario
- gli eredi possono riscattare l'abitazione oppure venderla, incassando il differenziale rispetto a quanto dovuto

2. Gli strumenti di gestione diretta del patrimonio immobiliare

Altri strumenti:

- Contratto di rendita vitalizia
- Donazione con apposizione di un onere
- Disposizione testamentaria sottoposta a condizione
- Contratto di mantenimento
- Vincoli di destinazione

2. Gli strumenti di gestione indiretta del patrimonio immobiliare

Trust di scopo

2 figure e 1 scopo

- **disponente** (ANZIANO): colui che istituisce il trust, detta le regole, indica lo scopo e nomina uno o più trustee
- **trustee o gestore dei beni** (ASSOC. OVER TO OVER): persona fisica o giuridica di fiducia cui il disponente trasferisce il controllo dei propri beni, il quale ha l'obbligo di gestirli secondo quanto stabilito nell'atto costitutivo del trust

→ per uno **scopo individuato**

2. Gli strumenti di gestione indiretta del patrimonio immobiliare

Trust di scopo

figura facoltativa

- **Protector o guardiano** (FAMILIARE DELL'ANZIANO): soggetto che può essere nominato dal disponente per controllare e vigilare sull'operato del gestore, assisterlo e acconsentire nelle attività negoziali più delicate e importanti.

2. Gli strumenti di gestione indiretta del patrimonio immobiliare

Contratto di mandato

- Il mandato è il contratto con cui una parte, detta mandatario (ASSOC. OVER TO OVER), si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto e nell'interesse dell'altra (mandante - ANZIANO)
- Mandato con rappresentanza produce effetti diretti nella sfera giuridica del mandante, a differenza del mandato senza rappresentanza
- Il mandato può essere "generale" o "speciale", ovvero limitato a uno o più atti specifici

2. Gli strumenti di gestione indiretta del patrimonio immobiliare

Contratto di mandato

- Si prevede in questo caso un mandato a titolo gratuito
- Il mandato si conclude naturalmente con il decesso del mandante (ANZIANO)