

**Cessione della nuda proprietà immobiliare da  
parte di soggetti fragili.**  
**Il possibile ruolo di un soggetto dedicato**

Luca Beltrametti  
(Università di Genova)

Milano, Fondazione Cariplo  
3 Giugno, 2014

Il lavoro è stato realizzato da un gruppo coordinato da Luca Beltrametti e composto da:

- Simona Alfano
- Massimo Baldini
- Aldo Rosano
- Marco **Trabucchi**

**Un sincero ringraziamento a:**

*Armando Borghi (Gabetti Spa), Fabio Carlozzo (Polaris Sgr), Luigi Di Falco (Ania), Massimiliano Donati (Polaris Sgr), Federico Maggiore (Fondazione Innovazione Terzo Settore), Emanuele Ottina (Polis Fondi Immobiliari), Enrico Maria Poggi (IdeaFimit), Marco Ratti (Banca Prossima), Marco Siracusano (Banca Intesa San Paolo), Sergio Urbani (CDP Investimenti Sgr).*

*Un ringraziamento particolare a Marco Gerevini (Fondazione Housing Sociale) e ai Colleghi di Fondazione Cariplo: Paolo Barbetta, Stefano Cima, Davide Invernizzi, Francesco Lorenzetti, Monica Villa.*

# I presupposti per azioni di sostegno

- Invecchiamento popolazione + risorse scarse per welfare (e conseguente crescente selettività nella prova dei mezzi)
- Esiste un'ampia fascia di popolazione anziana che, pur proprietaria della casa di abitazione, vive in condizioni di fragilità relativamente a:
  - Reddito
  - Patrimonio non immobiliare
  - Condizioni di salute
- Molte famiglie con componenti disabili si pongono una prospettiva relativa al "dopo di noi" nella quale la casa abitazione gioca un ruolo rilevante.
- Oggi mercato nuda proprietà in crescita ma poco trasparente

# I 3 obiettivi dello studio

1. “Fotografare” la distribuzione della proprietà immobiliare in relazione a:
  - età
  - reddito
  - ricchezza finanziaria
  - presenza membri disabili nel nucleo familiare
2. Fornire elementi per rimuovere forme di iniquità sul mercato della nuda proprietà a danno di soggetti fragili → stime più raffinate delle aspettative di vita di persone Down e di anziani in cattive condizioni salute
3. Discutere le possibili azioni per un soggetto nonprofit che voglia tutelare le persone più fragili sul mercato della nuda proprietà immobiliare.

# Anziani fragili 1

- il 77,6% delle famiglie lombarde con capofamiglia anziano (età maggiore di 65 anni) è proprietaria dell'abitazione di residenza;
  - il 21,6% di questi nuclei (circa 300.000) non ha figli;
  - quasi il 70% delle persone con più di 75 anni vive sola.
- Molti nuclei familiari anziani vivono in case sovradimensionate:
  - oltre il 22% degli anziani lombardi vive in case con più di 120 m<sup>2</sup> ;
  - Con più di 40 mq a testa:
    - 31-40 aa: 32%
    - 41-50 aa: 36%
    - 51-60 aa: 36%
    - 61-70 aa: 64%
    - >70 aa: 80%
- La quota di **nuclei familiari con capofamiglia anziano** proprietari di abitazioni di valore significativo ma con reddito modesto è molto ampia:
  - in Lombardia il 39% di tali nuclei nella classe di reddito più bassa (inferiore a €7.000) vive in casa di proprietà con valore superiore a €200.000;
  - circa l'8% vive addirittura in casa di proprietà di valore superiore a €400.000;
  - il 50% dei nuclei con risparmio basso (inferiore al 5% del reddito) o nullo vive in casa di proprietà con valore superiore a €200.000.

# Anziani fragili 2

- C'è un forte **squilibrio nella composizione della ricchezza totale** detenuta dalle famiglie:
  - in Lombardia circa il 40% dei nuclei con capofamiglia anziano e casa di proprietà di valore superiore a € 400.000 possiede una ricchezza finanziaria inferiore a €20.000.
- In Lombardia in circa l'1,7% dei nuclei familiari con capofamiglia anziano che vive in casa di proprietà c'è almeno un "giovane" componente disabile\*: si tratta di oltre 20.000 nuclei
  - oltre il 70% di questi vive in abitazioni con un valore superiore ai 200.000 euro;
  - oltre il 50% di tali nuclei percepisce un reddito familiare lordo inferiore a €30.000.

**Esiste dunque un alto numero di nuclei familiari che, congiuntamente, ha un componente disabile, abita una casa di proprietà di valore significativo ma ha un reddito non alto.**

\* Percettore di pensione invalidità e di almeno 20 anni più giovane del capofamiglia

# Equità e sostenibilità finanziaria

- Vita attesa più breve → valore nuda proprietà più alto
- Profilazione più accurata classi di rischio → più equità a vantaggio dei soggetti più fragili

# Persone con sindrome di Down

- Si stima che i portatori di sindrome di Down con meno di 45 anni in Italia siano non meno di 33.600.
- Per la prima volta si produce una stima della distribuzione per classi di età delle madri con figli portatori di sindrome di Down di età compresa tra 6 e 44 anni.
- Le speranze di vita dei portatori di sindrome di Down (pur fortemente accresciute negli ultimi decenni) restano significativamente inferiori rispetto a quelle della popolazione generale.
  - Per esempio, la speranza di vita di un portatore di sindrome di Down di 50 anni è di 9,5 anni contro circa 33 della popolazione generale.
- Pertanto, l'applicazione ad usufruttuari con Sindrome di Down dei coefficienti prodotti dal Ministero dell'Economia (al tasso di interesse legale attuale dello 2,5%) determina un'enorme sottovalutazione del valore della nuda proprietà.
  - Per esempio, per una persona di 45 anni e con riferimento ad una casa del valore di €300.000, la differenza raggiunge un valore assoluto di €135.000.



# Anziani diseguali

- A parità di età anagrafica, le speranze di vita degli anziani sono molto diverse in relazione alle condizioni di salute.
  - Per esempio, un uomo di 70 anni nel 25% inferiore per condizioni di salute ha la stessa speranza di vita che – in media – ha un uomo di 82 anni.
- Ignorando queste circostanze si determinano importanti effetti redistributivi a danno dei soggetti più fragili.
  - Nel caso di cui sopra, utilizzando i coefficienti ministeriali (tasso ufficiale del 2,5%) si ottiene una minor valutazione della nuda proprietà pari al 37% rispetto a quella che si otterrebbe applicando coefficienti relativi all'età in corrispondenza della quale si ha la speranza sua propria.

## Possibili tipologie di azioni a sostegno dei soggetti più fragili

- Un'azione di informazione, certificazione e definizione di buone prassi
- Un intervento diretto nell'acquisto di nude proprietà immobiliari

# Un'azione di informazione, certificazione e definizione di buone prassi

Si tratta di costituire un soggetto (eventualmente anche in collaborazione con soggetti pubblici e/o privati) che si ponga i seguenti scopi:

- **Redigere un “codice di condotta”** per gli operatori che vogliono muoversi sul mercato della nuda proprietà in modo eticamente corretto e trasparente. I soggetti privati che si conformino a tali indicazioni potranno ricevere una sorta di certificazione.
- **Favorire la collaborazione tra soggetti interessati ad uno sviluppo “etico” del mercato** della nuda proprietà svolgendo anche una trasparente attività di proposta finalizzata all'introduzione di modifiche legislative che favoriscano lo sviluppo di tale mercato
  - rimozione degli elementi distorsivi nell'attuale normativa
  - estensione della tutela dei soggetti più fragili.
- **Fornire a tutti i partecipanti al mercato informazioni statistiche ed educazione** sulle problematiche tecniche e giuridiche relative alle diverse opzioni disponibili

# Un'azione di informazione, certificazione e definizione di buone prassi 2

- Si ritiene che la forma giuridica più idonea sia l'associazione (riconosciuta) di promozione sociale.
- Tale forma associativa prevede:
  - assenza di fini di lucro
  - divieto di distribuzione dei proventi
  - norme sull'ordinamento interno ispirate a principi di democrazia ed uguaglianza dei diritti tra gli associati.
- Essa può fruire di risorse economiche derivanti da:
  - quote e contributi degli associati
  - contributi pubblici
  - entrate derivanti da prestazioni di servizi.

# Acquisto di nude proprietà da parte di un soggetto non profit

- la complessità del meccanismo di determinazione del prezzo equo provoca una forte diffidenza da parte dei venditori che può essere superata se la controparte contrattuale è un soggetto con forte reputazione etica;
- la realizzazione di un profitto da parte del compratore appare eticamente inaccettabile qualora ciò derivi da una non corretta valutazione delle condizioni di salute dell'usufruttuario note *ex ante*.
- per ottenere un prezzo equo il soggetto fragile deve rivelare al mercato informazioni riservate circa le condizioni di salute proprie o dell'usufruttuario disabile;
- qualora le condizioni di salute dell'usufruttuario si deteriorino al punto da rendere impossibile il suo permanere presso il proprio domicilio, il soggetto nonprofit potrebbe credibilmente impegnarsi ad affittare l'immobile versando l'affitto all'anziano finché questi sia in vita.
- tale soggetto non profit potrebbe offrire agli eredi dell'usufruttuario un'opzione credibile (anche se forse non giuridicamente formalizzata) di acquisto dell'immobile ad un prezzo predefinito al momento del decesso del parente usufruttuario → minore conflittualità.

# Un intervento diretto nell'acquisto di nude proprietà immobiliari 2

- Circa la forma giuridica, si possono considerare in questo caso 3 ipotesi:
  - la fondazione di partecipazione
  - il fondo immobiliare
  - la società di capitali

# La fondazione di partecipazione

- Ente sostanzialmente erogativo con un ingente capitale ed immutabilità dello scopo
- Possibilità di coinvolgere altri operatori mantenendo saldo controllo della gestione e dell'indirizzo
- Presenza di: CdA, consiglio di indirizzo, comitato etico

# Il fondo immobiliare

- Maggiore logica “di mercato” → possibilità di smobilizzo del capitale investito
- Maggiore possibilità di raccolta di capitali (attraattivo per forte diversificazione e progressiva rivalutazione intrinseca associata a invecchiamento usufruttuari?)
- Forte trasparenza associata a:
  - controllo di Bd'I e Consob
  - obbligo pubblicità bilanci
- Costi gestione? Spese amm.ne straordinaria?



# La società di capitali

- Carattere sostanziale di impresa sociale  
...profitto calmierato... impegno di FC a reinvestire nel sociale i profitti
- Rischio di apparire “società di comodo” agli occhi del fisco.
- Possibile ricorso al credito

# Alcune questioni aperte

- Concentrarsi sui “grandi anziani”?
- Leva finanziaria e “cartolarizzazioni”?
- Costi amministrativi
- Coinvolgimento di soggetti che operano nel campo servizi socio-sanitari?
- Un ruolo per gli enti assistenziali e la Cassa Depositi e Prestiti?
- Rischi reputazionali?
  - Contenzioso legale?
  - Ricavato della vendita speso in modo non etico?