



Per l'Istat otto anziani su dieci non arrivano a 750 euro al mese e cinque su dieci faticano a percepire 500 euro

IL BOOM DELLA NUDA PROPRIETÀ

# Finché morte non ci separi

## Sempre più anziani costretti a vendere casa per sopravvivere

**L'immobile messo sul mercato** in questo modo perde quasi il 7% del valore. Ma per molti pensionati è l'ultima e unica chance per aiutare i figli, o peggio, evitare la povertà

ROBERTO ROSSI  
rrossi@unita.it

**E POI C'È MARIO CHE HA FATTO PER TUTTA LA VITA IL MANOVALE. ABITA A ROMA, IN ZONA CASILINA, ED HA SUPERATO I SETTANTA DA QUALCHE ANNO.** Ha una famiglia che vive lontana dalla capitale, una pensione minima e, fino a qualche settimana fa, un'unica certezza: la propria casa. Mario non è il suo vero nome. Dopo essere stato contattato per pudore ci ha pregato di non rivelarlo. «Sono stato abituato a cavermela sempre da solo». Ma dopo la morte della moglie, un anno fa circa, e con il dimezzamento del reddito familiare, la sopravvivenza è diventata una montagna troppo alta da scalare. «Non sapevo che cosa fare. Allora un amico mi ha consigliato la nuda proprietà».

Tecnicamente la nuda proprietà è una materia regolata dal Codice civile (articoli 978 al 1020) e altro non è se non la possibilità di vendere un immobile mantenendone l'usufrutto finché si è in vita. Negli ultimi tempi, di crisi profonda, per i pensionati è diventato un sistema alternativo al welfare. Chi ricorre a questa particolare modalità di vendita riceve tra il 20% e il 40% del valore dell'immobile. La vendita in nuda proprietà ha registrato nei primi mesi del 2012 un aumento di oltre il 10%, soprattutto nelle grandi città. E secondo gli ultimi dati, forniti dallo Spi-Cgil, sarebbero circa 80mila gli anziani che nel 2012 hanno scelto di ricorrervi.

Mario è uno di questi. Ma non è il solo. Le ragioni di questa scelta sono molteplici. Di solito la principale è data dalla possibilità di avere una liquidità tale da garantire il mantenimento a fronte di un potere d'acquisto delle pensioni drasticamente in calo. Basta dare un occhio a dati Istat per capire il perché. Secondo l'Istituto dal 2003 al 2011 la spesa media mensile di un anziano che vive da solo è cresciuta di circa 284 euro. Quanto la metà di una pensione minima. Che, tra l'altro, nell'arco di tempo preso in considerazione ha visto ridurre la capacità del potere di acquisto di un terzo.

Ma se si considerano i redditi percepiti sopra i sessantacinque anni di età, la situazione diventa ancora più pesante. Per l'Istat otto anziani su die-

ci non arrivano a 750 euro al mese e cinque su dieci stentano a superare la soglia dei 500 euro. In totale i pensionati considerati poveri, dunque, sono circa 2,3 milioni, ma la cifra è destinata ad aumentare. E allora la casa rimane l'unica barca alla quale aggrapparsi per non affondare. Una delle poche armi da giocare. Il mercato d'altronde è vastissimo. Il 79% dei proprietari di casa è over 65 mentre il 41% degli anziani che possiedono un immobile ha un reddito sotto i 20mila euro all'anno.

### LAZIO AL PRIMO POSTO

La classifica degli annunci di vendita in nuda proprietà vede al primo posto il Lazio con il 41% e la sola città di Roma con il 36% del totale. Nella capitale gli annunci di questa natura erano 2.300 nel 2008, 3.100 nel 2009, 5.100 nel 2010 fino ad arrivare agli 8.700 registrati nel 2011. Seguono poi la Lombardia con il 14%, la Toscana con il 12%, la Liguria con l'11%, il Piemonte con il 9% e l'Emilia-Romagna con il 5%. Anche Mario, dunque, fa parte di queste statistiche. Spinto verso questo passo anche da un altro fattore che riguarda gli affetti. «Mio figlio sta attraversando una fase di difficoltà economica. È stato licenziato e ora si arrangia con lavori part time». E deve mantenere anche una famiglia di tre persone.

E poco importa a Mario, in fondo, se dal primo gennaio la nuda proprietà, ha perso di valore (circa il 6-7%, secondo lo Spi-Cgil). Se, cioè, con la manovra del governo Monti, la misura del tasso d'interesse legale è salita al 2,5% annuo aumentando il valore dell'usufrutto e diminuito il valore della nuda proprietà. E poco importa, inoltre, se nel calcolo dell'Imu, che inciderà sui nuclei familiari più piccoli, molti ultra 65enni che si trovano a vivere da soli (uno su tre) non potranno beneficiare delle detrazioni previste per le famiglie più numerose.

Tutto questo, come detto, per Mario non conta. Perché nel frattempo un acquirente è già stato trovato. «È un avvocato» che potrebbe pagare 250mila euro per i suoi 65 metri quadri. «Non sono molti rispetto al valore di mercato della casa, ma sono ancora in buona salute». Pochi, maledetti, ma subito. A Mario non importa.

**TEMI** : La Storia abita i romanzi P. 18 **LETTURE E MEMORIA** : Le lettere dei partigiani ai ragazzi di domani P. 18 **L'EVENTO** : I cinquant'anni di Milano Libri, culla dei Peanuts all'italiana P. 19 **ARTE** : I contemporanei e la fine del sistema speculativo P. 20