



La Rendita vitalizia

Per rendita vitalizia si intende il rapporto obbligatorio, con cui una parte (vitalizzante) corrisponde ad un'altra (vitalizzata) una prestazione periodica di denaro o di altre cose fungibili per la durata della vita di un soggetto. Le parti del rapporto di rendita sono il vitalizzato ed il vitalizzante. Il vitalizzato o costituente è colui che cede l'immobile o la cosa mobile o il capitale, mentre chi si obbliga a corrispondere la prestazione periodica è il vitalizzante. Giuridicamente la rendita vitalizia è regolata secondo l'art 1872 e seguenti del Codice Civile. Può rappresentare un'utile soluzione per la vendita di un immobile da parte di una o più persone anziane e senza eredi.

E' molto importante che il contratto sia stipulato in modo corretto da professionisti competenti.

Garanzie per il vitalizzato

In tutte le vendite in viager, il diritto d'uso e abitazione è tutelato in modo assoluto e senza riserve. Per quanto concerne l'eventuale vitalizio l'acquirente deve acconsentire all'imposizione di un'ipoteca di primo grado sull'immobile e sottoscrivere una clausola che consenta, in caso di inadempienza, di risolvere il contratto con l'effetto pratico di trattenere a titolo di penale quanto già percepito oltre a poter riacquistare la piena proprietà dell'immobile.

Clausola di abbandono

Il vitalizzato può riservarsi di rinunciare al proprio diritto d'uso e abitazione in qualsiasi momento lo desidera. In questo caso il vitalizio dovrà essere aumentato di una percentuale pari, normalmente al 30%, secondo quanto pattuito nel contratto.

Rivalutazione della rendita vitalizia

Al momento della vendita la parte del prezzo che verrà pagata sotto forma di rendita vitalizia viene suddivisa in rate mensili calcolate in base alle tabelle ufficiali della speranza di vita media della popolazione. E' sempre prevista, inoltre, una rivalutazione annuale della rendita che scatta alla data anniversario dell'atto di vendita. La rivalutazione è indicizzata, normalmente, secondo le tabelle ISTAT del costo medio della vita. In questo modo si ottiene la massima ottimizzazione della rendita che manterrà il proprio valore proporzionato nel tempo, come una pensione.

Spese e Tasse

Sia nei casi di viager che vendita della nuda proprietà, il venditore conservando l'uso dell'immobile, e quindi, godendone l'uso, dovrà continuare a pagare tutte le spese relative alla gestione ordinaria e le Tasse ovvero l'IRPEF e l'IMU. Per quanto riguarda tutte le eventuali spese di carattere straordinario, cioè per il mantenimento e la conservazione dell'immobile, esse saranno a carico dell'acquirente.