

Canone mensile anticipato:  
 $Ca = 8 \text{ €/m}^2 \times 140 \text{ m}^2 = 1.120 \text{ €}$

Canone annuo:  
 $1.120 \times 12 = 13.440 \text{ €}$

Reddito lordo totale posticipato, applicando un saggio del 2,5%:

$$Rlt = 1.120 \times \left( 12 + 2,5\% \frac{12+1}{2} \right) = \mathbf{13.622 \text{ €}}$$

### Spese

Le *quote* di reintegrazione, manutenzione e assicurazione non sono a carico dell'usufruttuario, ma del nudo proprietario o del conduttore.

#### Tributi

- *IRPEF*: è imponibile l'85% del canone. Si applica l'aliquota del 27%, allocando il reddito dell'immobile nello scaglione di reddito da 15.000 a 28.000 €.
- *ICI*: si applica l'aliquota del 5‰ prevista dal Comune di ..... per gli immobili non utilizzati come abitazione principale (la rendita catastale deve essere rivalutata del 5%).
- *Imposta di registro*: è a carico del proprietario per metà.

- IRPEF = $13.440 \times 85\% \times 27\% =$	3.084 €
- ICI = $2.540 \times 1,05 \times 100 \times 5\text{‰} =$	1.334 €
- Imposta di registro = $13.440 \times 2\% \times 50\% =$	134 €

---

Totale tributi	4.552 €
----------------	---------

---

**Amministrazione.** Si considera a forfait un'incidenza pari al 3% del *Ca*.

**Servizi.** L'usufruttuario è tenuto a pagare le spese di custodia dell'immobile (art. 1004 c.c.), nella misura del 10% delle spese di portineria.

**Sfitto e inesigibilità.** Si considera a forfait un'incidenza pari al 3% del *Ca*.

**Interessi.** Le spese precedenti si considerano mediamente anticipate.

(Si trascurano gli interessi sulle spese di manutenzione straordinaria da pagare al nudo proprietario).

#### Riepilogo spese

<i>Tipo di spesa</i>	<i>Importi</i>	<i>% sul Ca</i>
- Tributi:	4.552 €	33,9
- Amministrazione: $13.440 \times 3\% =$	403 €	3,0
- Servizi (portineria): $1.200 \text{ €} \times 10\% =$	120 €	0,9
- Sfitto e inesigibilità: $13.440 \times 3\% =$	403 €	3,0
- Interessi: $5.478 \text{ (sp. prec.)} \times 2,5\% \times 6/12 =$	68 €	0,5
<b>Totale spese</b>	<b>5.546 €</b>	<b>41,3</b>

### Reddito dell'usufruttuario

$$R_u = 13.622 - 5.546 = 8.076 \text{ €}$$

**Valore dell'usufrutto**

Data una durata della vita residua probabile dell'usufruttuario di 12 anni e fissato un saggio del 3,5%, il valore del diritto risulta:

$$R_u = 8.076 \times \frac{1,025^{12} - 1}{0,025 \times 1,025^{12}} = 82.842 \text{ €}$$

L'usufrutto grava solo sulla metà del valore dell'immobile e quindi:

$82.842 : 2 = 41.421 \text{ €}$ , che si arrotonda a:

**41.000 €**

**4. VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ**

Il valore della nuda proprietà si ottiene detraendo dal valore dell'appartamento, considerato libero dal diritto, il valore dell'usufrutto parziale.

Si deve anche tener conto dei miglioramenti eseguiti dall'usufruttuario, a cui spetta un'indennità pari alla "*minor somma tra lo speso e il migliorato*" (art. 985 c.c.). A fronte di una spesa modesta di 6.000 € eseguita parecchi anni fa, non si rileva però un significativo incremento di valore al termine dell'usufrutto. La minor somma è quindi un incremento di valore uguale *zero*.

Il valore della nuda proprietà risulta quindi:

$410.000 - 41.000 =$

**369.000 €**

**5. PRATICHE****Pratiche catastali**

Si dovrà dichiarare il frazionamento dell'unità immobiliare urbana (UIU) utilizzando la procedura informatica DOCFA. L'UIU originaria verrà soppressa e saranno dichiarate le due nuove UIU derivanti dal frazionamento. La dichiarazione delle nuove unità immobiliari, nella quale è compreso il calcolo delle superfici e la determinazione delle rendite, prevede la compilazione dei seguenti modelli: *D1*, *1N parte I* e *parte II* e l'importazione delle *planimetrie* in formato grafico (DWG, DXF, TIF o altri formati compatibili).

**Pratiche edilizie**

Il frazionamento dell'unità immobiliare potrà essere eseguito senza interessare le parti comuni dell'edificio; è infatti già presente un secondo ingresso utilizzabile per creare la nuova unità immobiliare.

Un tecnico abilitato dovrà presentare in Comune la Dichiarazione di inizio attività (DIA), allegando le planimetrie dell'immobile nello stato attuale e dopo il frazionamento.

**Pratiche condominiali**

Le nuove tabelle millesimali dovranno essere approvate all'unanimità dai condomini.

Se si dispone di tutti i dati che hanno portato alla creazione delle tabelle esistenti (superfici e coefficienti), si potrà eseguire una rielaborazione che mantenga invariati i millesimi delle unità immobiliari non coinvolte nel frazionamento e al calcolo dei millesimi per le due nuove unità immobiliari.

Più verosimilmente questi ultimi saranno ottenuti ripartendo in base alla superficie i millesimi dell'appartamento di 140 m<sup>2</sup> tra le due unità immobiliari derivate dal frazionamento.