

Scheda informativa

Proprietà abitativa comune per le coppie non sposate

Se una coppia non sposata acquista insieme una proprietà abitativa, deve prefissarsi molte più regole e norme rispetto a una coppia sposata. Gli interessi giuridici di entrambe le parti, infatti, sono difficilmente tutelati dalla legge. È quindi essenziale stipulare autonomamente dei contratti.

- **Contratto sociale:** se deve essere regolamentata solo la proprietà abitativa comune, è meglio che le coppie conviventi concludano un contratto sociale. I punti principali da notare sono i seguenti:
 - Chi ha finanziato la proprietà e in che misura?
 - Chi sostiene quali costi (interessi ipotecari, manutenzione, ecc.)?
 - Quale diritto decisionale è riservato a ognuno dei partner in merito alla proprietà?
 - Cosa succede se uno dei proprietari vuole rescindere il contratto?
- **Accordo di concubinato:** anche la proprietà congiunta di un'abitazione può essere regolata in un accordo di concubinato. Per quanto riguarda l'immobile, esso contiene gli stessi punti del contratto sociale. Inoltre, l'accordo di concubinato disciplina tutti gli aspetti della convivenza: il reddito, il patrimonio e le spese domestiche, la distribuzione del lavoro domestico o gli scenari in caso di nascita di figli.

Vale la pena far redigere o quantomeno far controllare tali contratti da uno specialista (notaio, avvocato).

Suggerimento

È opportuno concedere reciprocamente procure per l'eventualità, ad esempio, che una parte si ammali gravemente e non sia in grado di partecipare alle transazioni relative alla proprietà [procura campione tra i partner conviventi], nonché redigere un mandato precauzionale per il caso in cui una parte diventi incapace di discernimento. Così facendo il partner incaricato potrà agire a pieno valore. Attenzione: il mandato precauzionale deve essere completamente redatto a mano; in caso contrario deve essere autenticato da un notaio.

La forma proprietaria più consona alle coppie conviventi è la comproprietà. Prevede infatti gli stessi diritti e obblighi per ogni partner nella misura della quota investita. E poiché la partecipazione alla proprietà è iscritta nel registro fondiario, garantisce chiarezza sulla suddivisione in caso di controversie e separazione. Se una o entrambe le parti ricorrono al capitale della cassa pensione o del terzo pilastro per il finanziamento dell'abitazione, dal punto di vista giuridico, l'unica forma proprietaria possibile è proprio la comproprietà. Questa forma prevede infatti l'esplicita indicazione nel registro fondiario delle parti finanziate con i fondi pensione.

In qualità di comproprietari, i partner devono firmare congiuntamente il contratto ipotecario con la banca, assumendosi così la responsabilità solidale. In tal modo, se una delle parti diventa, ad esempio, insolvente l'altra è tenuta a pagare tutti gli interessi ipotecari nonché la quota del debito ipotecario della parte insolvente.

Se uno dei partner è proprietario esclusivo

Se, ad esempio, il partner è proprietario esclusivo dell'immobile in cui vive la coppia, egli può disporre del suo immobile liberamente e senza consultare la partner. A protezione del partner non proprietario e al fine di evitare successive controversie, è consigliabile stipulare un contratto di affitto per iscritto che regoli il canone e il periodo di affitto, nonché le condizioni di disdetta. In questo modo, inoltre, l'«inquilino» gode – in caso di decesso del partner proprietario – di una protezione nei confronti degli eredi. L'associazione degli inquilini mette a disposizione un modulo contenente tutti i punti essenziali (www.mieterverband.ch – sito in lingua tedesca).

Invece di stipulare un contratto di locazione separato, potete regolamentare i punti necessari anche in un contratto di concubinato. Va in tal caso ritenuto chi è responsabile per la manutenzione e le spese accessorie dell'immobile e in che misura, quanto il partner «in affitto» deve pagare per l'uso condiviso della casa nonché i termini di disdetta in vigore.

Regole in caso di decesso

Per legge, i conviventi non hanno diritti ereditari l'uno dall'altro. Per favorire il proprio partner in caso di decesso, è necessario redigere le proprie volontà in un testamento, nominando il proprio partner come erede. Tuttavia, i figli (oppure in loro vece i genitori) e anche un coniuge in essere, nonostante il testamento hanno diritto alla porzione legittima. Se il convivente desiderasse dunque eleggere a unico erede la propria partner, ciò sarebbe possibile solo su esplicita rinuncia degli eredi aventi diritto a una quota legittima, sotto forma di contratto successorio autenticato da un notaio.

Non solo dal punto di vista del diritto successorio le coppie non sposate sono sfavorite, ma anche per quel che riguarda le assicurazioni sociali (AVS, cassa pensione, terzo pilastro). È pertanto possibile compensare in parte ricorrendo a un'assicurazione rischi in caso di invalidità o decesso a favore del partner. Così facendo si garantisce che i costi di gestione di un'abitazione propria restino sostenibili anche nel caso di disabilità o incapacità lavorativa del partner. In caso di decesso, la somma assicurata deve essere scelta in modo che il superstite possa liquidare gli eredi, diventando così unico proprietario dell'abitazione.

Beobachter

EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich