

**Trib. Torino, Sez. VII Civ.**  
**decreto 27 novembre 2015**  
**(Est. Marco Carbonaro)**

DECRETO Vista l'istanza del 30.10.2015;

Visto il verbale dell'audizione del beneficiario e dell'amministratore di sostegno avanti la dott.ssa V., assistente sociale presso questo Ufficio; ritenuto che la vendita dell'immobile di proprietà del beneficiario al prezzo proposto di 130.000 euro sia conforme agli interessi dello stesso e coerente con un'amministrazione sostenibile delle risorse, tenuto conto dei debiti da cui il medesimo è gravato, e che il prezzo sia congruo alla luce della perizia in atti; ritenuto che anche l'acquisto di immobile più modesto sia conforme agli interessi del beneficiario e che il prezzo previsto di 85.000 euro sia congruo, in quanto coerente con la stima effettuata dal perito; considerato che il beneficiario, anche alla luce del colloquio con l'A.S. e di documentazione medica agli atti, appare lucido e capace di autodeterminarsi e comprendere gli effetti dei propri atti; considerato che il beneficiario intende procedere ad intestazione della nuda proprietà dell'acquistando immobile alla signora V. T. con riserva di usufrutto in capo a sé, a fronte dell'impegno della T. a prestargli assistenza continuativa fino alla sua morte, giusta gli impegni formalizzati in scrittura privata tra beneficiario e coniugi T. in data 28.10.2015 e che formeranno parte integrante dell'atto di acquisto dell'immobile; considerato, pertanto, che l'intera operazione negoziale disegnata dalle parti può configurarsi come contratto atipico di vitalizio assistenziale o mantenimento e cioè come quel contratto in base al quale, secondo la prassi, una parte si obbliga a prestare assistenza, solitamente alla stregua di una cosiddetta "badante", all'altra parte sino alla sua morte, in cambio del trasferimento della proprietà di un bene, generalmente immobile (cfr. Cass. 14796/2009; Cass. 1516/1997); considerato che tale contratto atipico, da ritenersi astrattamente valido, in quanto finalizzato a realizzare interessi contrapposti entrambi meritevoli di tutela, sia essenzialmente aleatorio, necessaria essendo, in concreto, un'alea in ordine alla durata della vita del beneficiario e quindi circa il rapporto tra il valore complessivo delle prestazioni dovute dal vitalizante al beneficiario e il valore del bene ceduto in corrispettivo, sicché sarebbe nullo per difetto di causa il contratto di vitalizio stipulato da persona in gravissime condizioni di salute e con prevedibile assai ridotto tempo residuo di sopravvivenza; ritenuto che, nel caso di specie, il contratto prospettato dalle parti appare valido, in quanto, da un lato, l'immobile è di modesto valore e, dall'altro lato, il signor XX. ha 76 anni e, pur affetto da significative patologie, non è in condizioni di salute tali da farne prevedere un prossimo trapasso, sicché il contratto di vitalizio appare connotato da effettiva aleatorietà; ritenuto, in conclusione, che a fronte della volontà chiaramente espressa dal beneficiario, nulla osta a che egli proceda, nell'ambito della sopra descritta complessa operazione negoziale, ad intestazione della nuda proprietà dell'immobile in via di acquisto a soggetto terzo che, insieme al marito, si prende cura del beneficiario da tempo, tenuto conto che la riserva del diritto di usufrutto per sé e l'obbligo di assistenza assunto dalla signora T. sono sufficiente

garanzia di salvaguardia degli interessi del beneficiario;

ritenuto, infine, necessario disporre che il presente decreto abbia efficacia immediata, attesa l'urgenza dettata dalla scadenza al 30.11.2015 dell'irrevocabilità della proposta di acquisto ricevuta dal beneficiario,

P.Q.M. Autorizza la vendita dell'immobile di proprietà di XX sito in [...], meglio indicato in ricorso, a prezzo non inferiore a 130.000 euro, con deposito del corrispettivo ricevuto sul conto corrente di amministrazione, al netto delle spese; autorizza l'acquisto dell'immobile sito in [...], meglio individuato in ricorso, con intestazione della nuda proprietà a V. T. e riserva del diritto di usufrutto in capo al beneficiario, a prezzo complessivo non superiore ad euro 85.000, oltre provvigioni e spese, a fronte dell'impegno della signora V. T., che dovrà risultare da apposita clausola o da scrittura a latere dell'atto pubblico di acquisto dell'immobile, a prestare assistenza morale e materiale al beneficiario sino alla di lui morte, secondo quanto già concordato tra il beneficiario e i coniugi T. con scrittura privata del 28.10.2015; autorizza la richiesta di emissione di assegni circolari al fine di pagare il corrispettivo per l'acquisto dell'immobile di cui sopra.

Con verifica in sede di rendiconto e immediata efficacia del decreto ex art. 741 c.p.c.

Si comunichi al beneficiario e all'amministratore di sostegno.