

SETTORE STUDI

QUESITI E MATERIALI

Civilistici



15.05.20

Quesito Civilistico n. 121-2019/C. Dell'ammissibilità del diritto di abitazione ex art. 1022 c.c. pro quota.

Risposta del 30 luglio 2019

Si chiede se sia possibile attribuire *pro quota* il diritto di abitazione di cui all'art. 1022 c.c.

L'art. 1022 c.c. dispone che: *chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.*

Il diritto di abitazione è, dunque, un diritto reale di godimento che consiste nella utilizzazione di una casa quale alloggio limitatamente ai bisogni del titolare e della sua famiglia [1].

È discusso se il diritto di abitazione possa essere attribuito *pro quota*. Sul punto si segnalano due contrapposti orientamenti dottrinari e giurisprudenziali.

Parte della dottrina e della giurisprudenza [2], alla luce del principio di tipicità dei diritti reali e in considerazione del suo contenuto tradizionalmente non divisibile, ha ritenuto inammissibile la costituzione *pro quota* di un diritto di abitazione da parte del singolo dividendo, stante il principio di tipicità dei diritti reali.

Scendendo più nel dettaglio, questo orientamento argomenta l'inammissibilità della costituzione *pro quota* sulla scorta della circostanza che il diritto di abitazione, per sua stessa natura, appare essere indivisibile, e, pertanto, come tale non potrebbe essere oggetto di una vera comunione. Per questa

ragione, una risalente pronuncia di legittimità ha sostenuto che soltanto l'usufrutto potrebbe spettare sulla stessa cosa in comune a più persone, e a ciascuna, per una quota ideale; ed inoltre soltanto l'usufrutto potrebbe essere costituito su una quota ideale [3]. In linea con questa impostazione di ragionamento anche una pronuncia di merito (anch'essa risalente) che ha escluso la previsione della comunione nel diritto di abitazione [4].

A questa conclusione si è giunti anche sulla scorta di un ulteriore argomento [5].

Sul presupposto che il diritto di abitazione altro non sarebbe che una sottospecie del *diritto di uso avente ad oggetto una casa per scopo di abitarvi* [6], si è ritenuto plausibile estendere all'uno le conclusioni raggiunte per l'altro. Di quest'ultimo, in particolare, si è escluso che si possa acquistare o perdere per parti e che possa spettare in comune per quote ideali sulla medesima cosa a più persone [7].

Tuttavia, la ricostruzione fin qui descritta non ha persuaso né convinto posto che: «non si vede per quale ragione una casa non dovrebbe poter essere lasciata o concessa a titolo di abitazione a più soggetti riducendosi soltanto il godimento nei limiti della quota, proporzionalmente determinata sulla base dei bisogni di ciascuno di essi e delle rispettive famiglie» [8].

Proprio per questa ragione, la dottrina maggioritaria ammette la costituzione *pro quota* del diritto di abitazione.

Si afferma, così, ad esempio «che il comproprietario è legittimato a costituire un diritto reale di godimento sulla propria quota (così come l'esclusivo proprietario è legittimato a costituire identico diritto solo su una quota della proprietà) e che l'acquirente, acquistando così immediatamente il diritto, viene a trovarsi in comunione di godimento con il comproprietario (od i comproprietari) ed entrambi sono autorizzati ad abitare la casa, purché non impediscano l'uso dell'altro, debbono sopportare le spese in proporzione alla loro quota ed entrambi concorrono nell'amministrazione» [9]. In tali ipotesi, a seguito della costituzione del diritto d'abitazione su una quota del dominio oppure su una parte dell'immobile «si avrà non già comunione sul diritto di abitazione, ma una "coabitazione" tra, rispettivamente, proprietario o comproprietari e *habitor*. Mentre, in altre parole, la comunione comporta una contitolarità sul medesimo diritto di abitazione – ciascuno, cioè, è *habitor pro quota* – la coabitazione si ha tra il titolare (unico) del diritto di abitazione e gli altri comproprietari dell'immobile che non hanno ceduto, per la loro parte, il diritto di abitazione» [10].

Ancora si ammette la possibilità di prevedere la titolarità del diritto di abitazione anche in capo a più soggetti, ai quali potrebbe essere attribuito congiuntamente. Come pure non si esclude che lo stesso diritto possa spettare a quegli stessi soggetti unitamente al proprietario stesso [11].

In tutte queste ipotesi, resta da stabilire la sorte del diritto insorto all'esito della divisione.

Per alcuni il diritto di abitazione «se la cosa o parte di cosa è assegnata al dante causa (...) si intende costituito per intero fin dall'inizio; se gliene viene assegnata solo una parte (...) rimane ristretto a tale parte; se infine nulla viene assegnato al dante causa della cosa e parte di cosa, il negozio costitutivo si intende inefficace» [12].

Per altri «una volta intervenuta la divisione (...) si concentrerà, in tutti i casi, sulla parte assegnata al dividente (...) e, quel che più importa, anche quando, avendo egli costituito (...) su una parte del bene in comunione, gliene venga assegnata un'altra» [13].

Premesse tali indicazioni [14], al fine di rispondere al quesito posto, appare possibile, a parere di chi scrive, aderire alla teoria che riconosce la possibilità di costituire un diritto di abitazione *pro quota* [15].

Cristina Lomonaco e Antonio Musto

- [1] Il diritto di abitazione ha le sue origini nell'*usus domus* del diritto romano classico (Cass., 21 maggio 1990, n. 4562, in *Arch. civ.*, 1990, 902) mentre deve al diritto giustiniano la distinzione dal diritto d'uso (G. Pugliese, *Usufrutto uso abitazione*, in *Tratt. Vassalli*, Torino, 1954, 809; C.M. Bianca, *Diritto civile, La proprietà*, VI, Milano, 1999, 634).
- [2] App. Bari, 24 maggio 1956, in *Rep. giust. civ.*, 1957, *Usufrutto*, n. 11; in *Corti Bari, Lecce e Potenza*, 1956, I, 219 ss.; in *Foro it.*, 1957, n. 16; Pret. Gela, 28 settembre 1949, in *Foro it.*, 1950, I, 8597. In passato, Cass., 18 febbraio 1935, in *Foro it.*, 1935, I, 1347.
- [3] Cass., 18 febbraio 1935, cit.
- [4] App. Bari, 24 maggio 1956, cit.
- [5] F. De Martino, *Artt. 957-1026, Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, Roma, 1967, 323.
- [6] Per una rassegna puntuale delle diverse opinioni, sulla configurazione dogmatica del diritto in termini ora di sottospecie del diritto d'uso ora di autonoma considerazione, G. Marzo, *Art. 1022*, in *Comm. cod. civ. Gabrielli*, Torino, 2011, 715.
- [7] F. De Martino, *Artt. 957-1026*, cit., 319 ss. Lo stesso Autore osserva che, ove anche fosse ritenuto ammissibile, il suo esercizio sarebbe difficilmente attuabile in concreto.
- [8] L. Bigliuzzi Geri, *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Tratt. dir. civ. comm. Cicu Messineo*, continuato da L. Mengoni, Milano, 1979, 314. Ammettono la comunione di abitazione anche G. Branca, cit., 144-147; G. Pugliese, *Usufrutto, uso, abitazione*, in *Tratt. dir. civ. Vassalli*, Torino, 1972, 826 ss.: A. Palermo e C. Palermo, *Usufrutto, uso, abitazione*, in *Giust. civ. Bigiavi*, Torino, 1978, 66; A. Fedele, *La comunione*, in *Tratt. dir. civ.*, dir. da Grosso Santoro Passarelli, III, 5, 1967, 298; M. Fragali, *La comunione*, II, in *Trattato Cicu Messineo*, Milano, 1978, 461. In giurisprudenza, Cass., 18 luglio 1980, n. 4706, in *Giust. civ. Mass.*, 1980, fasc. 7; Trib. Lucera, 7 febbraio 1976, in *Giur. merito*, 1977, 43. Per una indagine sul tema da ultimo, G. Musolino, *Uso, abitazione e servitù irregolari*, Bologna, 2012, 412.
- [9] P. Basso, *Il diritto di abitazione*, in *Il Diritto privato oggi* Cendon, Milano, 2007, 28.
- [10] C. Miglio, *Art. 1026*, in *Codice della proprietà e dei diritti immobiliari*, in *I Codici notarili commentati*, diretto da F. Preite e M. Di Fabio, Torino, 2015, 2002.
- [11] Così, S.O. Cascio, voce *Abitazione*, in *Enciclopedia del Diritto*, 1958, 96. Vedere anche M. Dogliotti, *Comunione e Condominio*, in *Trattato di diritto civile Sacco*, Milano, 2006, 27; R. Favale, *La comunione ordinaria*, in *Il diritto privato oggi*, a cura di P. Cendon, Milano, 1997, 25.
- [12] G. Pugliese, *Usufrutto, uso, abitazione*, cit., 138.
- [13] L. Bigliuzzi Geri, *op. cit.*, 92. Analogamente, A. Fedele, *op. cit.*, 304. Cfr. anche sul punto M. Tommasini, *La quota di possesso a non domino*, Milano, 2012, 34; R. Favale, *La comunione ordinaria*, in *Comm. cod. civ. Schlesinger*, Milano, 1997, 421.
- [14] E rinviando ad Autorevole dottrina per maggiori approfondimenti sugli ambiti e confini del tema d'esame, G. Trapani, *Profili soggettivi del diritto di abitazione*, in *Riv. not.*, 2015, 1019 ss.
- [15] Resta fermo e ben inteso che, trattandosi di diritto - notoriamente e pacificamente - impignorabile in base all'art. 1024 c.c. (in questi termini, *ex multis* almeno in dottrina, da ultimo, A. Spatuzzi, *La circolazione del diritto di abitazione*, in *Notariato*, 2019, 1, 31 spec. par. sulla ipotecabilità e pignorabilità del diritto di abitazione e note 40 e 42; in giurisprudenza, Trib. Rieti, 12 dicembre 2019; Trib. Pordenone, 10 febbraio 2016, entrambe consultabili in www.legale.leggiditalia.it; *contra*, Trib. Lecce, 30 luglio 2003, inedita), la sua costituzione *pro quota* dovrà trovare conferma nell'assetto degli interessi coinvolti nella vicenda concreta.

