

Il diritto di abitazione è sempre impignorabile?

Posted by Sabrina Malaguti on 6 March 2014 at 12:00 AM

Prima di rispondere a questa domanda occorrerà spendere qualche parola sulla natura giuridica e le finalità del diritto in questione.

Il diritto di abitazione è previsto dal nostro codice civile all'art. 1024. È un diritto reale immobiliare a carattere personale e conferisce al suo titolare la possibilità di abitare un immobile unitamente alla propria famiglia. Oggetto del diritto di abitazione può essere solo un immobile utilizzato come proprio habitat, mentre è esclusa la costituzione del diritto di abitazione su un immobile destinato ad uso diverso (es. commerciale, industriale ecc.)

Ne consegue che, unico titolare del diritto di abitazione, può essere una persona fisica e non, evidentemente, una persona giuridica.

Analizziamo ora il diritto in questione sotto il profilo della possibilità di procedere con autonome azioni esecutive quali, ad esempio, il pignoramento: con opinione oramai consolidata, la nostra giurisprudenza ritiene impossibile la circolazione autonoma del diritto di abitazione per atto del suo titolare o dei suoi eventuali aventi causa, ossia i creditori.

Il codice civile all'art. 2810 c.c stabilisce che i diritti reali minori, quindi anche il diritto di abitazione, non rientrano tra quelli ipotecabili. E' opinione che il creditore del titolare del diritto di abitazione non possa sottoporre a pignoramento il diritto di abitazione del suo debitore.

Non bisogna però cadere in errore, se è vero che il diritto di abitazione non può essere pignorato autonomamente è altrettanto vero che l'immobile, sul quale grava il diritto reale *de quo*, può essere oggetto di espropriazione forzata da parte dei creditori del nudo proprietario. Occorre quindi fare molta attenzione al momento in cui viene trascritto l'atto costitutivo del diritto di abitazione per capire se vi sia o meno la possibilità di opporre il diritto di abitazione ai creditori procedenti o intervenuti.

E' certamente opponibile alla procedura esecutiva il diritto di abitazione trascritto nei registri immobiliari prima della trascrizione del pignoramento, in assenza di iscrizioni ipotecarie.

Facciamo un esempio: viene costituito e trascritto il diritto di abitazione a favore della moglie sulla casa coniugale, assegnata a seguito di una separazione consensuale in data 01/01/13. Il creditore procedente trascrive il pignoramento in data 01/06/13. In questo caso la moglie può opporre al creditore del proprietario il suo il diritto di abitazione e, conseguentemente, la vendita del bene immobile sarà gravata dal diritto reale minore.

Secondo esempio: il creditore ipotecario di un bene gravato da ipoteca, potrà ottenere la vendita coattiva dell'immobile come libera da vincoli, solo se l'iscrizione dell'ipoteca è avvenuta prima dell'iscrizione del diritto di abitazione.

Come si può osservare, la posizione del titolare del diritto di abitazione cambia in conseguenza dell'opponibilità o meno del proprio diritto reale ai creditori del proprietario, opponibilità che, abbiamo visto, dipende dalla data di trascrizione nei registri immobiliari del diritto di abitazione, del pignoramento o dell'ipoteca.

Come deve comportarsi il titolare di un diritto di abitazione in caso di pignoramento della abitazione?

Da un punto di vista processuale (in caso di opponibilità del diritto al creditore) il titolare del diritto di abitazione è un terzo rispetto alla procedura esecutiva, conseguentemente il suo diritto non potrà essere pregiudicato dalla vendita forzata (il bene verrà sì venduto, ma gravato dal diritto di abitazione).

La proprietà pignorata dovrà essere poi periziata e descritta, nell'avviso di vendita, come gravata dal diritto reale minore.