



Diritto di abitazione alla morte dei genitori: quando invocare l'usucapione

Autore : Consulenze

Data: 16/02/2019

Abito da sempre nella casa di proprietà dei miei genitori. Non sono sposata, ho 59 anni ed ho sempre svolto lavori saltuari e occasionali. Da alcuni anni ho rifiutato ogni proposta per potermi occupare a tempo pieno dei miei genitori. Qualche anno fa é morto mio padre e da poco tempo mia madre. Posso vantare il diritto di abitazione dal momento che mia sorella, sposata e benestante, è stata lontana da noi (per 20 anni assente completamente) e che anche una richiesta scritta da mia madre di tutela nei miei confronti (non ancora depositata da un notaio)? Posso invocare l'usucapione? Ho potere decisionale sulla "non vendita" dell'appartamento? Cosa posso fare con mia sorella? Chiedere l'usufrutto e venderle, se accetta, la nuda



proprietà?

Innanzitutto è bene partire da una fondamentale premessa: se la **casa** di cui si sta discutendo era di **proprietà** dei genitori della lettrice, quest'ultima e sua sorella ne sono oggi comproprietarie per **successione** ereditaria (si può immaginare ciascuna con una quota del 50%) e quindi la stessa e sua sorella, in quanto comproprietarie, hanno certamente entrambe il diritto di abitarla.

Se, quindi, la premessa sopra esposta è corretta (se cioè è vero che l'appartamento era di proprietà dei genitori e che oggi ne sono, la lettrice e sua sorella, comproprietarie per effetto di successione ereditaria), allora la lettrice può sicuramente continuare ad abitare l'immobile.

Tuttavia se la sorella (che, salvo smentite, è anch'ella comproprietaria dell'appartamento) dovesse un domani chiedere alla lettrice un "affitto" per l'occupazione dell'intero appartamento, quest'ultima sarebbe obbligata a versarlo; fino a quando, invece, la sorella non dovesse avanzare pretese nei confronti della lettrice, quest'ultima può continuare ad occupare gratuitamente anche la parte ideale dell'appartamento di proprietà di sua sorella.

Quindi se la sorella non ha nulla in contrario a fare occupare alla lettrice gratuitamente l'intero appartamento, è chiaro che non c'è alcun bisogno di pensare all'**usucapione** o alla concessione di **usufrutto** a favore della lettrice.

Se, invece, la sorella cambiasse idea e volesse dalla lettrice una somma periodica per l'occupazione dell'intero appartamento, allora sarebbe opportuno che decidessero di comune accordo la migliore soluzione.

Se l'interesse principale della lettrice è quello di continuare a vivere in questo appartamento e preferirebbe non dover corrispondere denaro a sua sorella, la soluzione ideale sarebbe quella di dividere amichevolmente l'appartamento (ci si reca da un notaio e si rogita un atto di divisione con il quale, sulla base di una perizia tecnica, si stabilisce come assegnare a ciascuna in proprietà esclusiva una parte di appartamento con eventuali conguagli in denaro se le parti non possono essere esattamente corrispondenti alle quote di comproprietà di ciascuna; chiaramente l'operazione richiede il pagamento degli onorari al notaio, dei compensi al geometra o ingegnere che stabilisce come dividere l'appartamento, alla ditta eventualmente incaricata dei lavori necessari e delle tasse necessarie alla registrazione e trascrizione dell'atto di divisione amichevole).



Altra ipotesi possibile (che però non consentirebbe alla lettrice di continuare a vivere in questo appartamento) sarebbe quella di vendere di comune accordo l'intero appartamento e dividere entrambe il prezzo (di modo che poi la lettrice possa eventualmente acquistare un altro immobile di cui essere la proprietaria esclusiva).

Si sottolinea che, ovviamente, la vendita dell'intero appartamento è impossibile senza il consenso di tutte e due le comproprietarie.

È poi da escludere che la lettrice possa invocare a suo favore l'usucapione sia nei confronti dei suoi genitori che nei confronti di sua sorella; per poter usucapire un immobile occorrono infatti almeno venti anni di possesso continuo e non interrotto, non violento e non clandestino e non ha invece alcun valore per usucapire il possesso dovuto a semplice tolleranza del proprietario.

Nel caso specifico, infatti, la lettrice ha abitato nell'appartamento in quanto figlia dei proprietari e quindi ha posseduto l'appartamento, nei confronti dei suoi genitori proprietari, per semplice loro tolleranza (questo tipo di possesso, quindi, non ha alcun valore per usucapire); anche però nei confronti di sua sorella (a partire da quando lei è diventata comproprietaria e cioè a partire dal momento della morte di suo padre) è da ritenere a parere dello scrivente che la lettrice non possa invocare l'usucapione perché probabilmente non sono ancora passati i venti anni richiesti dalla legge (in ogni caso servirebbe anche che la lettrice si sia comportata, dalla morte dei suoi in poi, come unica proprietaria dell'appartamento, ad esempio pagando per intero le relative tasse e tutte le utenze).

Parlare di usufrutto, infine, non è necessario se la sorella consente alla lettrice di abitare gratuitamente nell'intero appartamento: se, invece, la sorella pretendesse denaro dalla lettrice per consentirle di abitare da sola l'intera casa, l'usufrutto non sarebbe comunque una soluzione al problema perché sarebbe la sorella a dover concedere (con atto notarile) l'usufrutto alla lettrice sulla sua quota di comproprietà e non è pensabile che glielo concederebbe a quel punto gratuitamente.

In conclusione, dopo aver ribadito che la lettrice, in quanto comproprietaria, ha il diritto di continuare ad abitare l'intero

appartamento (gratuitamente, a meno che sua sorella non pretenda un canone per l'occupazione della sua quota ideale), si sottolinea, riassumendo il tutto, che se la sorella pretendesse una somma di denaro dalla lettrice per consentirle di continuare ad abitare l'intero appartamento da sola, la soluzione che meglio risponderebbe alle esigenze di quest'ultima sarebbe senz'altro quella della divisione amichevole dell'appartamento.



*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte***