



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Diritto di abitazione: quando si perde?

Autore: Mariano Acquaviva | 07/11/2020



Diritto di abitare in una casa: cos'è, in cosa consiste, come si costituisce questo diritto reale limitato e quali sono le cause di estinzione.

Il diritto di abitare all'interno di una casa può essere concesso anche a persone che

non ne siano i proprietari. Ciò accade non solo quando si stipula un contratto di locazione o di comodato, ma anche in altre ipotesi. La più nota è quella che si verifica, ad esempio, con la morte di una persona: il coniuge conserva il diritto di abitare nella casa coniugale, anche se l'eredità deve essere divisa tra altre persone. Ma non solo: il diritto di abitazione può essere assegnato con sentenza del giudice a favore del coniuge separato a cui sia affidata la prole. **Quando si perde il diritto di abitazione?**

Come spiegheremo, il diritto di abitare in un determinato immobile può essere perso al ricorrere di determinate circostanze. Ad esempio, come qualsiasi altro diritto, anche quello di abitazione può **estinguersi per prescrizione**, nel caso in cui non si viva più nell'immobile per un lungo periodo di tempo. Ma non solo: l'abitazione si può perdere anche per rinuncia espressa del titolare, per scadenza del termine o per tutti gli altri motivi che analizzeremo nel prosieguo di questo articolo.

Diritto di abitazione: cos'è?

Il diritto di abitazione è un **diritto reale su cosa altrui**. I **diritti reali** sono quei diritti che attribuiscono al titolare un **potere assoluto** ed immediato sulla cosa.

Il primo, più importante e più emblematico diritto reale è il **diritto di proprietà**. Contrapposta al diritto di proprietà è la categoria dei **diritti reali limitati**, chiamati anche diritti reali su cosa altrui.

Tale denominazione deriva dal fatto che questi diritti si costituiscono "accanto" al diritto di proprietà, limitando in parte i poteri del proprietario e permettendo al loro titolare di godere di un bene non proprio.

Il diritto di abitazione, dunque, è un diritto reale su cosa altrui perché si costituisce sulla proprietà di un'altra persona.

Diritto di abitazione: in cosa consiste?

Secondo la legge **[1]**, chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla **limitatamente ai bisogni suoi** e della **sua famiglia**.

Il diritto di abitazione consente al proprio titolare di vivere in un immobile, senza

che questo sia di sua proprietà. Gli esempi tipici sono quelli fatti in premessa: il diritto di abitazione che per legge spetta al **coniuge superstite** oppure quello assegnato dal giudice al coniuge a cui spetta l'affidamento della prole.

Il diritto di abitazione non consente di vivere in un immobile solamente al suo titolare, ma anche alla sua famiglia. Ciò significa che il beneficiario di tale diritto potrà condurre con sé i propri familiari, come ad esempio i figli, il coniuge, il compagno unito da una relazione affettiva stabile, ecc.

Diritto di abitazione: come si costituisce?

Il diritto di abitazione si costituisce per legge, per **provvedimento dell'autorità giudiziaria**, per libera volontà delle parti, per **testamento** o per usucapione.

Ad esempio, la legge **[2]** stabilisce che al coniuge superstite, anche quando concorra con altri chiamati all'eredità, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare.

In **sede di separazione**, il giudice può attribuire il diritto di abitazione al coniuge a cui sono affidati i figli, nonostante l'immobile sia dell'altro.

È possibile che le parti stabiliscano **di comune accordo** la concessione di un diritto di abitazione a fronte del pagamento di un corrispettivo. In questo caso, il contratto deve necessariamente rivestire la forma scritta. Si ricordi, poi, che il **diritto di abitazione ha natura temporanea**; pertanto, non può essere attribuito per sempre.

Il diritto di abitazione su immobile altrui può essere concesso anche mediante **testamento**.

Infine, il diritto di abitazione potrebbe costituirsi per **usucapione**, vale a dire attraverso l'utilizzo ventennale del bene altrui.

Diritto di abitazione: come si estingue?

Il **diritto di abitazione si estingue** al verificarsi delle seguenti cause:

- **morte** del titolare;
- **prescrizione**, derivante dal non utilizzo ventennale del diritto;

- **consolidazione**, cioè per riunione nella stessa persona della titolarità del diritto di abitazione e della piena proprietà;
- **perimento** del bene (ad esempio, crollo o demolizione della casa);
- **rinuncia** del titolare del diritto di abitazione;
- **scadenza** del termine indicato nell'atto costitutivo.

Il diritto di abitazione **non si perde con il cambio di residenza**, a meno che a questo evento non si accompagni il contestuale abbandono della casa per almeno venti anni: in questo caso, il diritto di abitazione si estinguerebbe per prescrizione.

Il diritto di abitazione si può perdere nel caso di **revoca giudiziale**: ciò accade nell'ipotesi in cui il giudice, tornando sui suoi passi, decide che l'ex coniuge non ha più diritto di conservare il diritto di abitare nella casa coniugale. Ciò può succedere, ad esempio, quando i figli maggiorenni hanno costituito una propria famiglia oppure se l'assegnatario convive presso terzi.

Note

[1] Art. 1022 cod. civ. **[2]** Art. 540 cod. civ. *Autore immagine:*
Depositphotos.com