

## RISERVA DI DIRITTO DI ABITAZIONE SU PIÙ IMMOBILI A FAVORE DI UNA MEDESIMA PERSONA – AMMISSIBILITÀ

Si prospetta la seguente fattispecie concreta: Tizio intende trasferire la proprietà di tre unità immobiliari, site in località diverse (città, paese di montagna, paese di mare), riservandosi il diritto di abitazione su tutti i beni oggetto di trasferimento.

Rispetto alla fattispecie concreta appena descritta Lei chiede di conoscere se sia legittima la riserva di diritto di abitazione costituita su più unità immobiliari site in diversi Comuni ed aventi caratteristiche e funzione differenti.

\*\*\*

Con riferimento al quesito da Lei prospettato, relativo alla costituzione contestuale di un diritto di abitazione su diverse unità immobiliari a favore di una stessa persona, bisogna precisare che purtroppo non sono stati rinvenuti precedenti di questo Ufficio studi, né pronunce giurisprudenziali che affrontano espressamente il problema. Sicché, quanto segue costituisce soltanto il risultato di una mera ipotesi di ragionamento, rimessa al Suo esclusivo apprezzamento.

\*\*\*

L'art. 1022 c.c. stabilisce che: «Chi ha diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia».

Stando alla lettera di tale norma, e tenuto conto del fatto che l'oggetto del diritto in questione può «consistere esclusivamente in una casa di abitazione» <sup>(1)</sup>, che l'*habitor* non potrà che goderne abitandovi <sup>(2)</sup>, la risposta al Suo quesito potrebbe farsi dipendere dalla natura del 'bisogno' evocato dall'art. 1022 c.c., a seconda che si ritenga che esso costituisca il limite (di esercizio) oppure il presupposto (per la nascita) del diritto di abitazione <sup>(3)</sup>.

Se si ritiene, infatti, che la destinazione di tipo abitativo del bene, limitatamente ai bisogni dell'*habitor* o della sua famiglia, costituisce il presupposto per la nascita del diritto previsto dall'art. 1022 c.c. <sup>(4)</sup>, allora, ogniquale volta sia stato soddisfatto «l'interesse abitativo del beneficiario <sup>(5)</sup>» con riferimento ad un determinato immobile, si potrebbe porre il dubbio se una analoga destinazione di tipo abitativo possa sorgere anche con riferimento ad altri immobili (semmai ricadenti in diverse località: città, paese di montagna, paese di mare).

Diversamente, se si ritiene, invece, che «il bisogno del titolare costituisce il limite del diritto e non il suo presupposto <sup>(6)</sup>», allora, «a differenza del diritto agli alimenti, il titolare del diritto di abitazione può esercitare il suo diritto anche se egli possedesse altre case, dove potrebbe con maggiore comodità abitare» <sup>(7)</sup>. In altri termini «il disagio abitativo del titolare o dei suoi familiari non è (...) presupposto del diritto in esame, ma semmai elemento per la valutazione del limite nella fruizione dell'immobile, oggetto del diritto di abitazione. Né per altro verso, rileva la mancanza del disagio abitativo (per effetto della preesistenza di altre case idonee all'abitazione) che non può incidere sul diritto di abitazione medesimo come costituito in senso negativo, determinandone la caducazione» <sup>(8)</sup>.

Se così è, come pare, se cioè il diritto di abitazione può essere costituito a favore di un soggetto che sia in grado di far fronte alle proprie necessità con l'utilizzazione di altri beni <sup>(9)</sup>, allora, sembra ipotizzabile che un siffatto diritto possa avere ad oggetto diversi immobili. In tal caso, nonostante il godimento della casa debba essere diretto e personale <sup>(10)</sup>, nulla impedirebbe all'*habitor* di decidere volontariamente, nell'esercizio delle sue facoltà, di non esercitare il suo diritto rispetto ad una determinata casa, senza per questo perderlo <sup>(11)</sup>, restando il suo diritto semplicemente sospeso rispetto a quest'ultima, mentre il proprietario utilizzerebbe *in toto* tale casa fin quando l'*habitor* non deciderà di riaverne la disponibilità, se ne ricorrono i relativi presupposti <sup>(12)</sup>.

In questa ottica, sembra esprimersi anche l'opinione di chi ha sostenuto che «*né la lettera della legge né tanto meno una concezione moderna dei rapporti sociali implicano che la facoltà di abitare la casa, che deriva dal diritto di abitazione, includa la sola possibilità di fissarvi la propria dimora*» <sup>(13)</sup>. Affermazione, questa, dalla quale si è ulteriormente ricavato che ciò «*probabilmente potrebbe implicare la possibilità di costituire volontariamente più diritti di abitazione su distinte unità in favore di una persona, purché ciò si correli al bisogno abitativo stesso*» <sup>(14)</sup>.

Alla luce di quanto precede, non pare quindi che il concetto di "abitazione" di cui all'art. 1022 c.c. possa farsi coincidere con quello di "dimora abituale" di cui all'art. 43, comma 2, c.c., né - qui si aggiunge - con quello di "residenza" di cui all'art. 44 c.c., e neppure con quello di "residenza familiare" di cui all'art. 540, comma 2, c.c.

In quest'ultimo caso, certamente, qualche dubbio in più si sarebbe potuto avanzare, tenuto conto del fatto che secondo una parte della dottrina la residenza familiare di cui all'art. 540, comma 2, c.c. sarebbe sempre una ed una soltanto, potendo sorgere con esclusivo riferimento alla sola dimora nella quale i coniugi hanno trascorso in maniera continuativa e prevalente la loro vita. Una impostazione, questa, contraria alla duplicità di residenze familiari *ex art. 540 c.c.*, in considerazione del testo dell'art. 144 c.c., dal quale si ricava che in assenza di criteri di prevalenza quantitativi, l'identificazione della casa oggetto del diritto deve essere fatta in base a criteri qualitativi <sup>(15)</sup>.

Senonché, contro tale impostazione di ragionamento si è pure obiettato che «non può escludersi che i coniugi abbiano eletto, a dimore coniugali, due o più abitazioni, curate ed arredate con la medesima cura, nelle quali trascorrevano analoghi periodi di tempo. Si pensi, per esemplificare, all'ipotesi in cui i coniugi trascorrevano, ogni anno, l'inverno nella dimora in montagna, l'estate nella residenza al mare ed il resto dell'anno nella casa in città. Orbene, non pare dubitabile che, in consimile evenienza, la convivenza coniugale si svolgesse in tre distinte abitazioni, alle quali i coniugi attribuivano la medesima importanza, sicché, alla morte dell'uno, al superstite spetterà il diritto di abitazione su tutte le abitazioni. Né risulta decisivo, al fine di sostenere l'esistenza di una sola dimora coniugale, il richiamo alla nozione di "residenza della famiglia", posta dall'art. 144 c.c. Non v'è dubbio, infatti, che la concezione di residenza familiare, nel diritto di famiglia, assolve ad una funzione esclusivamente programmatica, indicando il luogo in cui i coniugi svolgeranno, in futuro, la vita coniugale, laddove, per converso, in ambito successorio, individua il luogo, o i luoghi, in cui i coniugi hanno concretamente trascorso la loro vita» <sup>(16)</sup>. Conseguentemente, se «fosse in atto, all'apertura della successione, la contemporaneità di più residenze - i coniugi, a titolo di esempio, vivevano, per una parte dell'anno in città; l'altra, invece, in

campagna -, sicché i luoghi, di eguale importanza, in cui si svolgeva la convivenza coniugale, erano più di uno, il diritto di abitazione avrà, a proprio oggetto, le diverse case <sup>(17)</sup>».

Estendendo questa prospettiva di ragionamento al caso di specie si potrebbe allora sostenere che come (per alcuni Autori) non sembrano sussistere divieti espressi né ragioni evidenti per escludere che il diritto di cui all'art. 540, comma 2, c.c. possa avere ad oggetto diverse case, laddove la convivenza coniugale si è svolta in distinte abitazioni, alle quali i coniugi hanno attribuito la medesima importanza, allo stesso modo, neppure (per altri Autori <sup>(18)</sup>) sarebbe da escludere che il diritto di abitazione di cui all'art. 1022 c.c. possa riguardare contemporaneamente diversi immobili se questo si correli al concreto bisogno abitativo dell'*habitor*. In entrambi i casi sarebbe rispettata la lettera e la *ratio* delle norme contenute ora nell'art. 540, comma 2, c.c., ora nell'art. 1022 c.c., con riferimento al concetto di "residenza familiare", da un lato, ed a quello di "abitazione", dall'altro.

Tale conclusione, se condivisa, dovrebbe valere non soltanto con riferimento al caso di specie di costituzione contestuale di una riserva di diritto di abitazione su diverse unità immobiliari a favore di una stessa persona, ma dovrebbe considerarsi applicabile, *mutatis mutandis*, anche nel caso di costituzione di una pluralità di diritti di abitazione su diversi beni immobili a favore di una stessa persona, sorti con successivi atti negoziali.

\* \* \*

In conclusione, la risposta al Suo quesito dipende a seconda che si ritenga che il bisogno di cui all'art. 1022 c.c. costituisca il limite nell'esercizio oppure il presupposto per la nascita del diritto di abitazione.

A parere di chi scrive, salvo non aderire alla diversa tesi, pare maggiormente convincente l'opinione di chi ammette che un soggetto possa soddisfare durante l'anno il suo bisogno abitativo (art. 1022 c.c.) vivendo, con sistematicità, in località diverse (città, paese di montagna, paese di mare), riconoscendosi così, in presenza della contemporaneità di più residenze, un carattere plurimo al diritto. Certo, nei periodi in cui l'*habitor* dovesse volontariamente decidere di non esercitare il suo diritto, non per questo lo perderebbe, restando semplicemente sospeso, mentre il proprietario utilizzerà *in toto* la casa fin quando l'*habitor* non deciderà di riaverne la disponibilità, sempre che questo si correli al suo bisogno abitativo.

In questi termini, da ultimo, Autorevole dottrina secondo la quale «Il legame tra l'*habitor* e la casa che forma oggetto del diritto di abitazione non è necessariamente qualificabile in termini di residenza o di domicilio o addirittura di dimora, essendo semplicemente richiesto dalla legge l'uso del bene immobile, con modalità ed intensità non espressi. Non basta, insomma, il mero trasferimento di domicilio o di residenza dell'*habitor* perché costui perda il legame con il bene; sarebbe altrimenti impossibile, *a contrario*, che un unico soggetto possa essere beneficiario di una pluralità di diritti di abitazione sulla casa in città, ai monti, al mare e così via esemplificando. *Non è dato, infatti, rinvenire una siffatta statuizione in alcuna norma di legge, essendo pacifico che un unico soggetto possa essere titolare di una pluralità di diritti di abitazione e che costui non debba fissare né la residenza né il domicilio nella casa in oggetto* <sup>(19)</sup>».

Si tratta, come detto in premessa, di una ipotesi di ragionamento, che non trova (a quanto consta) pronunce in giurisprudenza, né precedenti di questo Ufficio studi, con la conseguenza che non può che rimettersi all'esclusivo e più prudente apprezzamento del notaio, al quale solo spetta ogni decisione riguardo l'atto da ricevere.

- 1) L. BIGLIAZZI GERI, *Usufrutto, uso, abitazione*, in *Tratt. dir. civ. e comm.*, A. CICU e F. MESSINEO (diretto da), Milano, 1979, 313. Ancora, *ivi*, si osserva che «In tal senso si esprime, del resto, chiaramente l'art. 1022, il quale restringe il godimento dell'*habitor* alla facoltà di abitare la casa e, per di più, limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia». *Ivi* per riferimenti, a Cass., 18 agosto 1953, n. 2769 e Cass., 9 ottobre 1954, n. 3500. Cfr., G. PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Tratt. dir. civ. it.*, F. VASSALLI (diretto da), Torino, 1972, 834-845: «il diritto dell'*habitor* è limitato a quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia. (...). Nello stesso tempo non si pone nessun problema riguardo all'oggetto, poiché l'abitazione può riferirsi ovviamente solo a una casa idonea a fornire un alloggio». Da ultimo, sul punto, Cass., 27 giugno 2014, n. 14687, in *Riv. not.*, 2015, 86: «In tema di diritto di abitazione, il limite sancito dall'art. 1022 cod. civ. riguardo ai bisogni del titolare e della sua famiglia non deve essere inteso in senso quantitativo, che imporrebbe l'ardua determinazione della parte di casa necessaria a soddisfare tali bisogni, ma solo come divieto di utilizzo della casa in altro modo che per l'abitazione diretta dell'*habitor* e dei suoi familiari.».
  - 2) Corte Appello Bari, 24 maggio 1956, in *Rep. Giust. civ.*, voce *Usufrutto*, 1956, n. 14: dove è detto che il diritto di abitazione «non comporta che la possibilità di servirsi della casa per provvedere al solo bisogno dell'alloggio».
  - 3) Riassume il dibattito, G. MARZO, *Art. 1022*, in *Comm. cod. civ.*, E. GABRIELLI (diretto da), A. JANNARELLI e F. MACARIO (a cura di), Torino, 2012, 717.
  - 4) Discorre di «*destinazione di tipo abitativo del bene stesso – costituente presupposto della nascita del diritto previsto dall'art. 1022* – con il carattere coerente con tale specificità, che il godimento del bene da parte dell'*habitor* viene conseguentemente a rivestire» A. PALERMO, *L'usufrutto. L'uso. L'abitazione*, in *Tratt. dir. priv.*, P. RESCIGNO (diretto da), Torino, 2008, 161. Negli stessi termini, parrebbe ravvisare nei bisogni il presupposto di insorgenza del diritto di abitazione, M. LUPO, *I bisogni dell'habitor e della sua famiglia*, in *Usufrutto, uso, abitazione*, in G. BONILINI (a cura di), in *Nuova giur. dir. civ. e comm.*, Torino, 2010, 1807 ss. e 1811 s.. Secondo quest'ultima dottrina «Posto che l'abitazione è un bisogno primario, la necessità di avere una casa in cui dimorare stabilmente, per tutelare la propria dignità di persona e realizzare la propria personalità in seno alle relazioni familiari e sociali che in essa si sviluppano, il riferimento alla pretesa limitazione dei bisogni personali e familiari indicati dall'art. 1022 (...) ha l'unico significato di descrivere "la configurazione tipica del contenuto del diritto, in quanto diritto, per l'appunto, di "abitazione"».
- Contra*, parrebbe al riguardo G. MUSOLINO, *I limiti del diritto di abitazione*, in *Riv. not.*, 2015, 90, per il quale «non può condividersi l'affermazione secondo cui, semplicemente mancando bisogni dell'utente o dell'*habitor*, il diritto non viene a esistere: può osservarsi che l'interpretazione in esame si pone in contraddizione con il principio del *favor familiae*, che contraddistingue l'ordinamento vigente, apprestando, a partire dalla Carta costituzionale (artt. 29, 30 e 31 Cost.), una penetrante tutela della famiglia; tutela che si esplica anche attraverso la disciplina positiva del diritto di abitazione».
- Cfr., per approfondimenti, anche l'opinione di V. TAGLIAFERRI, *Abitazione*, in A. GAMBARO e U. MORELLO (diretto da), *Trattato dei diritti reali*, vol. II, *Diritti reali parziari*, Milano, 2011, 211.
- 5) M. LUPO, *I bisogni dell'habitor e della sua famiglia*, cit., 1813.
  - 6) O. CASCIO, *Abitazione (diritto di)*, in *Enc. dir.*, I, Milano, 1958, 97. Negli stessi termini, di recente, P. BASSO, *Il diritto di abitazione*, in *Il diritto privato oggi*, P. CENDON (a cura di), Milano, 2007, 44: «Il "bisogno" dell'abitazione, alla cui soddisfazione mira il diritto reale previsto dall'art. 1022 c.c., non va poi inteso quale assoluta indisponibilità di altra casa ove abitare e quindi non caratterizza la persona indigente». Più risalente, R. NICOLÒ, *Dell'usufrutto, dell'uso, dell'abitazione*, in *Comm. cod. civ.*, M. D'AMELIO (a cura di), III, Firenze, 1942, 713; A. PLAIA, *Usufrutto, uso, abitazione*, in *Dig. civ.*, XIX, Torino, 1999, 291.
  - 7) O. CASCIO, *Abitazione (diritto di)*, cit.
  - 8) G. TRAPANI, *Profili soggettivi del diritto di abitazione*, in *Riv. not.*, 2015, 999-1000.
  - 9) R. CATERINA, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, in *I diritti reali*, in *Tratt. dir. civ.*, R. SACCO (diretto da), Torino, 2009, vol. 3, 181; G. PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Tratt. dir. civ. it.*, F. VASSALLI (diretto da), Torino, 1972, 847.
  - 10) Così, Trib. Trani, 22 ottobre 1949, in *Rep. foro it.*, 1949, voce *Abitazione*, n. 7; Cass., 8 giugno 1982, n. 3468, in *Mass. giust. civ.*, 1982, 6; Pret. Gela, 28 settembre 1949, in *Foro it.*, 1950, I, 959.
  - 11) Con riferimento alla elasticità del diritto di abitazione si rinvia, per tutti, a G. MUSOLINO, *I limiti del diritto di abitazione*, in *Riv. not.*, 2015, 88, il quale: osserva come il diritto di abitazione sia un «diritto reale il cui contenuto concreto (e conseguentemente la cui incidenza effettiva sul dominio) può modificarsi lungo il corso della sua

estensione temporale, in base alla variabile determinazione dei bisogni dell'*habitor* (come dell'utente) e dei suoi familiari. Il proprietario vede, così, di volta in volta, aumentare o diminuire la sua facoltà di godere dell'immobile, in base al mutevole quantificarsi della corrispondente e concorrente facoltà dell'*habitor*: è necessario determinare esattamente l'entità della compressione menzionata, da cui risulta, per sottrazione, l'ambito residuale di azione del proprietario del bene su cui concorre il diritto reale parziario».

- 12) Per approfondimenti, vedi P. BASSO, *Il diritto di abitazione*, in *Il diritto privato oggi*, P. CENDON (a cura di), Milano, 2007, 333-334 e spec. 325-236.
- 13) A. BUFFA, *Il diritto di abitazione sulla casa coniugale: dottrina e giurisprudenza*, 2003, 63. Così citato in G. CASSANO (diretto da), P. CENDON (a cura di), *Il diritto di famiglia nei nuovi orientamenti giurisprudenziali*, I, *Famiglia e matrimonio*, I, in *Trattati*, Milano, 2006, 733.
- 14) G. CASSANO (diretto da), P. CENDON (a cura di), *Il diritto di famiglia nei nuovi orientamenti giurisprudenziali*, cit., 733. Secondo tale ultima opinione «nell'ambito del diritto reale di abitazione, può rilevare anche un bisogno abitativo temporaneo nel senso che la concreta occupazione della casa a fini abitativi può riguardare solo un limitato periodo dell'anno o può avvenire discontinuamente» (ivi, 746).
- 15) «nel caso che la famiglia alterni sistematicamente periodi di dimora in due o più case, si ritiene prevalentemente che l'individuazione della casa adibita a residenza familiare dovrà essere fatta ricorrendo a criteri qualitativi» così L. MEZZANOTTE, *La successione anomala del coniuge*, Napoli, 1989, 79. Sulla pluralità di residenze familiari, per la negativa, G. GABRIELLI, *Art. 540*, in *Comm. al dir. it. fam.*, G. CIAN-G. OPPO-A. TRABUCCHI (a cura di), Padova, 1992, 76; G. CATTANEO, *La vocazione necessaria e la vocazione legittima*, in *Tratt. dir. priv.*, P. RESCIGNO diretto da), Torino, 1997, 446; C. COCCIA, *La «casa familiare»: qualificazione giuridica e «diritti» del coniuge*, in *Dir. famiglia*, 1985, 730, la quale critica, per le conseguenze inaccettabili sul piano pratico, la tesi che ammette che, nell'ipotesi in cui la famiglia abbia avuto stabile dimora in diversi luoghi di uguale durata e con identico rapporto di relazione affettiva, la definizione di casa familiare spetti ugualmente rispetto ad ognuna delle abitazioni. Per una rassegna giurisprudenziale, sul punto, Cass., 14 marzo 2012, n. 4088, in *Riv. not.*, 2013, 2, 432, con nota G. MUSOLINO, *L'oggetto del diritto di abitazione del coniuge superstite*: «Il diritto di abitazione, che la legge riserva al coniuge superstite (art. 540 comma 2 c.c.), può avere ad oggetto soltanto l'immobile concretamente utilizzato prima della morte del "de cuius" come residenza familiare. Il suddetto diritto, pertanto, non può mai estendersi ad un ulteriore e diverso appartamento, autonomo rispetto alla sede della vita domestica, ancorché ricompreso nello stesso fabbricato, ma non utilizzato per le esigenze abitative della comunità familiare.». In questo senso, in precedenza, Cass., 27 febbraio 1998, n. 2159, in *Giur. it.*, 1998, c. 1794, con nota E. BERGAMO, *L'oggetto del diritto di abitazione riservato al coniuge superstite*. Ancora, parrebbe Cass., 23 giugno 1980, n. 3934, ivi, 1981, I, 1, 544: «La casa familiare di cui all'art. 155 c.c. va identificata con riferimento ad uno stato duraturo e prevalente nella convivenza del nucleo familiare: non possono per ciò considerarsi case familiari le case esistenti nelle località di villeggiatura o quelle usate per soggiorni temporanei o connessi ad esigenze stagionali, pur se effettuati con periodica ed abituale ripetizione, data la carenza di un rapporto di fatto permanente e corrispondente alle esigenze primarie dell'abitazione».
- 16) A. TULLIO, *La successione necessaria*, in *Nuova giur. dir. civ. e comm.*, W. BIGIAMI (fondata da), G. BONILINI (diretto da), Torino, 2012, 40-41. Sulla pluralità di residenze familiari, per la positiva, anche, C. COPPOLA, *Il diritto del coniuge ad una quota di eredità*, in *Tratt. dir. succ. e don.*, G. BONILINI (diretto da), III, Milano, 2009, 124; R. CATERINA, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, in *I diritti reali*, in *Tratt. dir. civ.*, R. SACCO (diretto da), Torino, 2009, vol. 3, 192-193, secondo il quale: «Per quanto riguarda l'abitazione, escluse ovviamente le "case delle vacanze", ci si è chiesti se il diritto di abitazione possa estendersi a più case, quando "due luoghi di stabile dimora abbiano avuto egual importanza di "focolare", come centri della convivenza familiare". Sembra prevalente la risposta affermativa, ma una parte della dottrina è contraria. Contro l'ammissibilità di un diritto di abitazione esteso a più case si invoca l'art. 144 c.c., ma l'argomento non sembra decisivo: "non si vede, invero, perché l'esistenza in fatto di una pluralità di focolari non possa rispecchiarsi anche nell'atto giuridico di fissazione della residenza familiare". Sulla sfondo sembra essere, in effetti, la considerazione che "il diritto di abitazione su una residenza comprime già notevolmente l'interesse degli altri eredi (specie se figli)". Tuttavia, è proprio sul piano equitativo che la tesi restrittiva sembra debole. Immaginiamo che due coniugi, per ragioni personali e professionali, siano costretti a dividere la propria vita fra due città, ed acquistino dunque due alloggi di medio valore nelle due città: non si vede perché il coniuge superstite, in una simile situazione, dovrebbe essere trattato peggio rispetto alla situazione in cui i coniugi sono proprietari di un unico alloggio di lusso.». Ivi per riferimenti bibliografici.
- 17) G. BONILINI, *Manuale di diritto ereditario e delle donazioni*, Torino, 2013, 164.
- 18) G. TRAPANI, *Profili soggettivi del diritto di abitazione*, in *Riv. not.*, 2015, 1010-1011. Meno recente, G. CASSANO (diretto da), P. CENDON (a cura di), *Il diritto di famiglia nei nuovi orientamenti giurisprudenziali*, I, *Famiglia e matrimonio*, I, in *Trattati*, Milano, 2006, 733.  
G. TRAPANI, *Profili soggettivi del diritto di abitazione*, in *Riv. not.*, 2015, 1010-1011.