

Il diritto di abitazione del coniuge superstite equivale all'usufrutto

PROPRIETÀ

Per la Cassazione la legge riconosce nei due casi le medesime utilità

Angelo Busani
Elisabetta Smaniotto

È legittimo attribuire al diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, che la legge riconosce al coniuge superstite, lo stesso valore che avrebbe un diritto di usufrutto: lo ha deciso la Cassazione nell'ordinanza 14406 del 5 giugno 2018 in una fattispecie su cui non ci sono precedenti.

L'articolo 540 del Codice civile sancisce che, in caso di morte di uno dei coniugi, al superstite è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, se di proprietà del defunto o comune ai coniugi. Il caso all'esame della Cassazione era quello della divisione giudiziale di una comunione ereditaria nel cui ambito si era dovuto valutare il diritto di abitazione spettante al coniuge superstite, al fine di comporre gli assegni divisionali spettanti ai comproprietari condividenti.

Alla Cassazione è stato chiesto di censurare la decisione dei giudici di merito sul punto di aver valutato il diritto di abitazione come se fosse un diritto di usufrutto: dalla lettura della decisione della Cassazione si apprende infatti che la valutazione del diritto di abitazione era stata effettuata utilizzando «tabelle facilmente rinvenibili su internet», vale a dire il prospetto di calcolo del valore dell'usufrutto che, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, si trova allegato al Dpr 131/1986.

La Cassazione decide dunque che, «sebbene la disciplina dell'usufrutto e quella del diritto di abitazione divergano in parte», in quanto il legislatore ha attribuito all'usufrut-

uario una posizione giuridica di maggiore ampiezza rispetto a quella assegnata al titolare del diritto di abitazione, «tuttavia la divergenza di valore tra i due diritti non può non tenere conto anche delle peculiarità del bene sul quale viene a costituirsi il diritto di abitazione».

In considerazione del rilievo che si trattava di un bene «pacificamente destinato a casa coniugale», della «obiettiva attitudine del bene stesso a soddisfare le esigenze abitative del coniuge superstite», del fatto che si palesava «del tutto inverosimile che il bene possa essere distratto da tale finalità», la Cassazione giudica «evidente» che «le utilità ritraibili dall'usufruttuario appaiono sostanzialmente identiche a quelle che può trarre l'abitatore». Ne consegue che le differenze di disciplina «non appaiono tali da indurre a ravvisare anche una differente valutazione».

Questa decisione suscita più di una perplessità. Anzitutto perché tra la posizione del soggetto che ha l'usufrutto di una casa e la posizione di chi ha il diritto di abitazione corre una rilevante differenza: l'usufruttuario non ha limiti nel suo godimento (fatto salvo il dovere di non alterare la consistenza economica della cosa in usufrutto) e può cedere il suo diritto e dare in locazione il bene che ne è oggetto, mentre l'abitatore non può cedere né dare in locazione il suo diritto e può servirsi della casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.

Inoltre, perché nell'ordinanza si dà per scontato che per la valutazione dell'usufrutto si possa utilizzare il prospetto valevole ai fini dell'imposta di registro. È palese che tale prospetto, seppur di grande utilità, non ha fondamento scientifico: non è mai stato reso noto su quali basi sia stato elaborato; e, da allora, è stato più volte aggiornato solo con criteri matematici senza mai tener conto del prolungamento della vita media.