Il diritto di abitazione non si può pignorare

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 10 NOVEMBRE 2026 | Angelo Busani

Il diritto di abitazione non può essere pignorato dal creditore della persona che ne è titolare, pur se il divieto di cessione del diritto di abitazione (disposto dall'articolo 1024 del Codice civile) può essere pattiziamente derogato: lo afferma la Cassazione nell'ordinanza 28677 di ieri, precisando che l'opponibilità del diritto di abitazione al creditore dipende dalla priorità risultante dai registri immobiliari.

La controversia, giunta in sede di legittimità, ha avuto origine con un procedimento esecutivo promosso da un avvocato per crediti professionali con riguardo a una villa sulla quale uno dei debitori aveva il diritto di abitazione, derivante da un verbale di separazione consensuale del 1997, omologato e trascritto nel 1999. Il pignoramento era stato invece trascritto nel 2019. Il Tribunale di Lecco aveva dichiarato impignorabile il diritto di abitazione e nullo il pignoramento, ma la corte d'appello di Milano aveva riformato questa decisione, ritenendo derogabile l'incedibilità prevista dall'articolo 1024 del Codice civile.

La Cassazione respinge questa ricostruzione, distinguendo la deroga pattizia al divieto di cessione dall'espropriazione promossa da un creditore: il diritto di abitazione ha natura strettamente personale ed è destinato a soddisfare le esigenze abitative del titolare e della sua famiglia.

L'articolo 1024 ne vieta la cessione e la locazione, mentre l'articolo 2810 ne esclude l'ipotecabilità. Da queste disposizioni discende una strutturale insuscettibilità del diritto di abitazione a essere espropriato. L'eventuale consenso alla cessione di chi ha costituito il diritto non può essere sostituito dall'iniziativa esecutiva del creditore. Deve essere inoltre distinta, secondo la Cassazione, l'espropriazione dell'immobile gravato dal diritto di abitazione, promossa dal creditore del nudo proprietario, dal pignoramento del solo diritto di abitazione da parte del creditore personale di chi ne è titolare.

A differenza dell'usufrutto, il diritto di abitazione non può essere venduto all'asta. Resta, comunque, decisiva la trascrizione poiché il diritto di abitazione è opponibile al creditore procedente quando il titolo costitutivo è trascritto prima del pignoramento; analoga rilevanza assume la priorità rispetto all'iscrizione ipotecaria.

Nel caso esaminato il diritto era stato trascritto quasi vent'anni prima del pignoramento. La semplice registrazione dell'atto, invece, attribuisce data certa ma non sostituisce la trascrizione. A cautela del creditore, se la costituzione del diritto è simulata o compiuta in frode ai creditori, rimangono comunque esperibili l'azione di simulazione e l'azione revocatoria, anche nella forma semplificata consentita dall'articolo 2929-bis del Codice civile. © RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA