



IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TRENTO

riunito in camera di consiglio, in persona dei magistrati:

Dott. Guglielmo AVOLIO

Presidente

Dott. Giuseppe SERAO

Giudice relatore

Dott. Roberto BEGHINI

Giudice

ha pronunciato il seguente

decreto

sul reclamo proposto ai sensi dell'art. 126 legge tavolare dal notaio Tommaso Romoli avverso il decreto del Giudice tavolare di Trento dd. 22 dicembre 2014 Sub G.N. 3185/2014 con il quale è stata respinta la domanda tavolare tendente ad ottenere in C.C. Faver in P.T. 191 (p.ed. 66) p.m. 1:

a) l'intavolazione su 1/2 di Accardo Luisa del diritto di proprietà per:

MATTEDI Iolanda nata a Trento il 22.04.1974, codice fiscale MTT LND 74D62 L378M con 1/2;

b) l'intavolazione su 1/2 di MATTEDI Iolanda del diritto di abitazione per:

ACCARDO Luisa, nata a Ercolano il 23.04.1943, codice fiscale CCR LSU 43D63 H243J.

Considerato in fatto e in diritto

Il notaio Romoli ha chiesto in C.C. Faver, P.T. 191 II, p.ed. 66, p.m. 1, sulla complessiva quota di 1/2 spettante ad Accardo Luisa, l'intavolazione del diritto di proprietà a favore di MATTEDI Iolanda per 1/2 e del diritto di abitazione a favore di ACCARDO Luisa per 1/2.

Con il provvedimento impugnato il Giudice Tavolare di Trento ha respinto la relativa istanza tavolare, ordinando l'annotazione della reiezione della domanda, "poichè deve escludersi la possibilità di costituire un diritto di abitazione su quota indivisa in primo luogo perché lo stesso non si potrebbe estendere sul bene totale, in quanto andrebbe ad incidere anche sulla quota di soggetti terzi, estranei e meritevoli di tutela, inoltre per il fatto che non si può nemmeno ipotizzare un diritto di abitazione a carico solo di una porzione di quota indivisa, in quanto sarebbe ontologicamente e concretamente non esercitabile"; tesi, questa, che troverebbe conferma nella sentenza "della Cassazione n. 6691/2000 la quale ha escluso la possibilità che sorga un diritto di abitazione da parte del coniuge superstite ex art. 540 c.c. quando tale diritto abbia ad oggetto un immobile di cui il defunto non era proprietario esclusivo ma solo comproprietario per una quota indivisa (ed in particolare la Suprema Corte ha evidenziato la *"singolarità di un diritto di abitazione limitato ad una quota, ideale, dell'immobile o, per ipotesi, ad alcuni vani"*).

Il Collegio, al di là del precedente richiamato, ritiene, però, di dovere accogliere le obiezioni mosse dal reclamante e ciò sulla base delle seguenti motivazioni:

- la coabitazione non è un diritto diverso dal diritto reale di abitazione, ma indica la



contitolarità di tale diritto reale, ovverosia il concorrente diritto di più soggetti in ordine all'uso abitativo della medesima casa (la stessa Cass., 27 giugno 2014, n. 14687, espressamente lo menziona, dandone quindi per scontata la relativa ammissibilità);

- nel nostro ordinamento, tale contitolarità è certamente ammissibile, posto che nessuna norma dell'attuale diritto positivo stabilisce l'indivisibilità del diritto di abitazione (anzi l'art. 1100 c.c. parla espressamente di "proprietà o altro diritto reale"). Inoltre, in via di principio, la coabitazione è astrattamente idonea a soddisfare i diritti di ciascun titolare del diritto di abitazione o, in ogni caso, non si può affermare aprioristicamente la sua inidoneità;

- la dottrina pressochè unanime l'ammette, al pari della giurisprudenza richiamata dal reclamante;

- è altresì ammissibile una "comunione di godimento" tra titolare del diritto di abitazione su metà indivisa del bene e titolare del diritto di nuda proprietà sulla medesima metà indivisa del bene e del diritto di piena proprietà sull'altra metà indivisa del bene;

- il diritto di abitazione su quota indivisa non è ontologicamente e concretamente non esercitabile, poichè nel caso di coabitazione o di comunione di godimento il godimento del bene può essere garantito attraverso il "Regolamento della comunione" previsto dall'art. 1106 c.c., cioè attraverso un accordo che disciplini il godimento del bene da parte di tutti i soggetti interessati (nulla vieta alle parti di prevedere un godimento turnario o, se le dimensioni della casa lo permettono, anche un godimento limitato a determinate zone o a determinati enti dell'abitazione. Quest'ultima possibilità è espressamente prevista dall'art. 1025 c.c., che distingue tra "chi ha il diritto di abitazione e occupa tutta la casa" e chi "non occupa che una parte della casa"). Analoghe considerazioni discendono dall'art. 1022 c.c., da cui si ricava che, se la casa, su cui è costituito il diritto di abitazione, eccede i bisogni del titolare e della sua famiglia, la parte eccedente rimane esclusa dal diritto di abitazione e può venire goduta dal proprietario;

- nella fattispecie in oggetto il diritto di abitazione, poi, non incide sulla quota di soggetti terzi ed estranei, poichè ACCARDO Luisa e MATTEDI Iolanda erano già comproprietarie del bene in parti uguali ed indivise; con la vendita tra le stesse posta in essere MATTEDI Iolanda diviene nuda comproprietaria dell'altra quota di 1/2 (un mezzo) indiviso, riservandosi sulla medesima quota ACCARDO Luisa il diritto di abitazione.

È, pertanto, evidente che tutto il rapporto si svolge tra le medesime ACCARDO Luisa e MATTEDI Iolanda, che hanno volontariamente determinato la richiamata situazione giuridica, avendovi interesse, e che non esistono ulteriori soggetti estranei;

- non è altresì idoneo il richiamo alla sentenza della Cassazione 6691/2000, avendo detta sentenza ad oggetto il diritto di abitazione riservato al coniuge superstite dall'art. 540 c.c., fattispecie evidentemente diversa da quella in oggetto relativa invece al diritto di abitazione negoziale.

Infatti nel caso in esame il diritto di abitazione viene costituito volontariamente col consenso di tutte le Parti; nel primo caso, invece, la fonte della costituzione è la



legge, anche contro la volontà di chi lo subisce. E' pertanto logico che il diritto di abitazione di cui all'art. 540 c.c. possa nascere solo se l'abitazione è di proprietà esclusiva del defunto o in comproprietà tra defunto e coniuge superstite (non si può costringere un terzo estraneo, che non ha manifestato alcun consenso, a sopportare il diritto di abitazione del coniuge superstite; nè ha senso, per le ragioni di seguito enunciate, un diritto di abitazione sulla sola quota indivisa di proprietà del defunto). Infine, il diritto di abitazione riservato al coniuge superstite dall'art. 540 c.c. ha altresì natura strettamente personale, essendo precipuamente volto a garantire al coniuge superstite di continuare e vivere nell'ambiente e con le cose che gli erano familiari, così da evitargli l'ulteriore trauma dell'abbandono della residenza familiare. Invece, il diritto di abitazione previsto dagli artt. 1022 e ss. c.c. ha natura preminentemente economica o, in ogni caso, non strettamente personale. D'altra parte la giurisprudenza richiamata dal reclamante considera inapplicabile al diritto di abitazione ex art. 540 gli artt. 1021 e 1022 c.c. nella parte in cui limitano il diritto in relazione al fabbisogno del titolare.

P.Q.M.

accoglie il reclamo in esame ed

ORDINA

In C.C. Faver

P.T. 191 II, p.ed. 66, p.m. 1:

sulla complessiva quota di 1/2 spettante ad Accardo Luisa l'intavolazione:

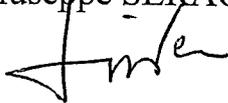
- a) del diritto di proprietà a favore di MATTEDI Iolanda, nata a Trento (TN) il giorno 22 aprile 1974, codice fiscale MTT LND 74D62 L378M, per 1/2;
- b) del diritto di abitazione a favore di ACCARDO Luisa, nata a Ercolano (NA) il giorno 23 aprile 1943, codice fiscale CCR LSU 43D63 H243J, per 1/2.

Si comunichi ai sensi dell'art. 130 L.T.

Trento, li 18 giugno 2015

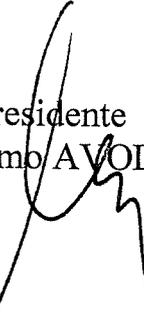
Il Giudice rel.

Dott. Giuseppe SERAO



Il Presidente

Dott. Guglielmo AVOLIO



IL CANCELLIERE
Trento

TRIBUNALE DI TRENTO
SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO IL
18 GIU. 2015



IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE
Trento

TRIBUNALE DI TRENTO
CANCELLERIA CIVILE
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Trento, 22 GIU. 2015

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Daniela Cappirotti