



DIRITTI REALI

Uso, Abitazione e Usufrutto: Tre Diritti, Tre Mondi Diversi

Le domande più frequenti dei proprietari trovano finalmente risposta: cosa distingue davvero i tre diritti reali di godimento, cosa consentono e cosa vietano.

Il presente Quaderno analizza in modo organico e sistematico i tre diritti reali di godimento su cosa altrui — usufrutto, uso e abitazione — nel contesto del diritto privato italiano. L'analisi copre la disciplina civilistica (artt. 978–1026 c.c.), i vincoli di cedibilità e locazione (art. 1024 c.c.), i profili fiscali (D.P.R. 131/1986, D.Lgs. 139/2024, D.M. 22/12/2025), le modalità di costituzione, le cause di estinzione con gli adempimenti operativi per il nudo proprietario (incluse le novità del D.Lgs. 139/2024), e cinque casi applicativi. Tabella dei coefficienti 2026 inclusa.

I diritti reali di godimento su cosa altrui — usufrutto, uso e abitazione — costituiscono tre istituti fondamentali del diritto privato italiano. Pur appartenendo alla medesima famiglia giuridica, presentano differenze sostanziali in termini di contenuto, limiti e vincoli che il presente Quaderno intende analizzare in modo organico e sistematico, rispondendo alle numerose domande ricevute da lettori e clienti.

La disciplina è contenuta nel Libro III, Titolo V del Codice civile: gli articoli da 978 a 1020 regolano l'usufrutto, mentre gli articoli da 1021 a 1026 disciplinano uso e abitazione. L'art. 1026 c.c. opera un rinvio generale alle norme sull'usufrutto, applicabili a uso e abitazione nei limiti della compatibilità.

NOTA METODOLOGICA

Questo Quaderno nasce dalle numerose richieste di approfondimento pervenute a USEC in merito alla distinzione tra i tre diritti reali minori di godimento. Un precedente contributo aveva affrontato il confronto tra usufrutto e abitazione; il presente lavoro estende l'analisi al diritto d'uso, fornendo un quadro comparativo completo con tabelle, riferimenti normativi puntuali e casi applicativi operativi.

1. Definizioni normative

1.1 Usufrutto (artt. 978-1020 c.c.)

L'art. 981 c.c. definisce il diritto di usufrutto: l'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica. Egli può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare, fermi i limiti stabiliti dal Capo I del Titolo V. L'usufrutto è il più ampio dei tre diritti reali minori di godimento: comprende tanto i frutti naturali quanto i frutti civili, e consente al titolare un ventaglio di facoltà che include la cessione del diritto stesso (art. 980 c.c.), la concessione in locazione (art. 999 c.c.), la costituzione di ipoteca (art. 2810 c.c.) e la possibilità di costituire sul bene diritti reali di contenuto minore.

L'usufrutto può essere costituito a favore sia di persone fisiche sia di persone giuridiche. Per le persone fisiche, la durata è commisurata alla vita del titolare; per le persone giuridiche, non può eccedere i 30 anni (art. 979, comma 2, c.c.). Oggetto dell'usufrutto è qualunque specie di bene mobile e immobile, compresi i beni deteriorabili (art. 996 c.c.).

1.2 Diritto d'uso (art. 1021 c.c.)

Chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia (art. 1023 c.c.: nella famiglia si comprendono anche i figli nati dopo che è cominciato il diritto d'uso, anche se la persona non aveva contratto matrimonio). Il diritto d'uso si configura come un tipo limitato di usufrutto, con due restrizioni fondamentali. La prima è di natura **qualitativa**: il godimento è esclusivamente diretto e il diritto non può essere ceduto né dato in locazione (art. 1024 c.c.). La seconda riguarda la **percezione dei frutti**: l'usuuario può percepire soltanto i frutti naturali — non quelli civili — e solo nella misura necessaria ai bisogni familiari.

Il diritto d'uso non può avere ad oggetto beni consumabili (incompatibilità con l'obbligo di restituzione) né l'azienda (i cui frutti non sarebbero frutti naturali). Può avere ad oggetto sia beni mobili sia immobili di qualsiasi destinazione.

1.3 Diritto di abitazione (art. 1022 c.c.)

Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia. È il più ristretto dei tre istituti: attribuisce all'*habitor* esclusivamente la facoltà di abitare l'immobile, con esclusione di qualsiasi percezione di frutti, sia naturali sia civili. L'oggetto è circoscritto ai soli immobili ad uso abitativo (e relative pertinenze). Può essere titolare del diritto di abitazione esclusivamente una persona fisica; le persone giuridiche ne sono escluse. L'immobile non può essere destinato ad altri usi (ufficio, magazzino, attività commerciale).

2. Tabella comparativa generale

La seguente tabella sintetizza le principali caratteristiche differenziali dei tre istituti:

CARATTERISTICA	USUFRUTTO	USO	ABITAZIONE
Norma	Artt. 978-1020 c.c.	Art. 1021 c.c.	Art. 1022 c.c.
Oggetto	Qualsiasi bene mobile o immobile (esclusi consumabili, salvo quasi-usufrutto ex art. 995 c.c.)	Qualsiasi bene, purché non consumabile e non azienda	Solo immobili ad uso abitativo e pertinenze
Titolarità	Persone fisiche e giuridiche	Solo persone fisiche	Solo persone fisiche
Godimento	Pieno, nel rispetto della destinazione economica	Limitato ai bisogni propri e della famiglia	Solo facoltà di abitare per bisogni familiari
Frutti naturali	Tutti	Solo nei limiti dei bisogni familiari	Nessuno
Frutti civili	Sì (art. 984 c.c.)	No	No
Cedibilità	Sì (art. 980 c.c.), salvo divieto nel titolo	No (art. 1024 c.c.)	No (art. 1024 c.c.)
Locazione	Sì (art. 999 c.c.)	No (art. 1024 c.c.)	No (art. 1024 c.c.)
Ipotecabilità	Sì (art. 2810 c.c.)	No	No
Pignorabilità	Sì	No	No
Durata max	Vita del titolare (PF) o 30 anni (PG, art. 979 c.c.)	Vita del titolare	Vita del titolare
Spese ordinarie	A carico dell'usufruttuario (art. 1004 c.c.)	In proporzione al godimento (art. 1025 c.c.)	In proporzione al godimento (art. 1025 c.c.)
Spese straordinarie	A carico del nudo proprietario (art. 1005 c.c.)	Nudo proprietario (rinvio ex art. 1026 c.c.)	Nudo proprietario (rinvio ex art. 1026 c.c.)
Soggetto passivo IMU	Usufruttuario	Usuario	Habitator

3. L'art. 1024 c.c.: la norma-chiave

Il divieto sancito dall'art. 1024 c.c. — «*I diritti di uso e di abitazione non si possono cedere o dare in locazione*» — rappresenta il vero spartiacque tra l'usufrutto, da un lato, e uso e abitazione dall'altro. Si tratta di una norma inderogabile che incide profondamente sulla natura giuridica e sulle implicazioni pratiche dei due diritti minori.

CONSEGUENZE PRATICHE DEL DIVIETO EX ART. 1024 C.C.

Incedibilità assoluta: il diritto non può essere trasferito a terzi, né a titolo oneroso né a titolo gratuito, né *inter vivos* né *mortis causa*. Non si trasmette agli eredi.

Divieto di locazione e comodato: il bene non può essere concesso in godimento a terzi in alcuna forma. L'opinione prevalente estende il divieto anche al comodato gratuito.

Impossibilità di ipoteca: l'orientamento consolidato esclude la costituzione di ipoteca sui diritti di uso e abitazione (l'art. 2810 c.c. menziona solo l'usufrutto tra i diritti reali ipotecabili).

Impignorabilità: i diritti di uso e abitazione non possono essere oggetto di esecuzione forzata da parte dei creditori del titolare.

L'usufruttuario, al contrario, gode di piena autonomia dispositiva: può cedere il proprio diritto a terzi (art. 980 c.c.), può concedere il bene in locazione (art. 999 c.c.) e può costituire ipoteca sul diritto stesso. La cessione dell'usufrutto non modifica comunque la durata originaria, che resta commisurata alla vita dell'usufruttuario cedente: il cessionario acquisisce un diritto che si estinguerà con la morte del cedente, non della propria.

4. Modalità di costituzione

Le modalità di costituzione sono comuni ai tre istituti:

MODALITÀ	DESCRIZIONE E NOTE
Contratto	Atto notarile a titolo oneroso o gratuito. Soggetto a verifica della conformità urbanistica e catastale, menzione dei titoli edilizi e APE. Trascrizione obbligatoria.
Testamento	Pubblico o olografo. L'efficacia decorre dall'apertura della successione. Pubblicazione obbligatoria per l'olografo.
Usucapione	Possesso continuato, pacifico e pubblico per 20 anni (artt. 1158 ss. c.c.). Abbreviata: 10 anni con titolo idoneo, buona fede e trascrizione (art. 1159 c.c.).
Legge	Art. 540 c.c. (coniuge superstite — abitazione sulla casa familiare e uso sui mobili); art. 324 c.c. (usufrutto legale dei genitori sui beni dei figli minori).
Sentenza	In separazione o divorzio, il giudice può assegnare il diritto di abitazione della casa coniugale al genitore collocatario dei figli.

5. Cause di estinzione

Le cause di estinzione, previste dall'art. 1014 c.c. per l'usufrutto e applicabili anche a uso e abitazione tramite il rinvio dell'art. 1026 c.c., sono le seguenti:

- **Morte del titolare:** il diritto è vitalizio; si estingue con il decesso senza trasmettersi agli eredi.
- **Scadenza del termine:** se il titolo costitutivo prevede un termine, il diritto cessa alla scadenza.
- **Consolidazione:** quando il titolare del diritto reale acquista anche la nuda proprietà, i due diritti si riuniscono.
- **Prescrizione per non uso:** decorso di 20 anni di mancato esercizio (art. 1014, n. 1, c.c.).
- **Rinuncia:** atto unilaterale del titolare, soggetto a trascrizione se riguarda immobili.
- **Perimento totale del bene:** distruzione integrale della cosa oggetto del diritto.
- **Abuso del diritto:** su domanda del nudo proprietario (art. 1015 c.c.).

6. Cosa fare quando il diritto si estingue: gli adempimenti operativi

La domanda più frequente — e meno trattata nella manualistica — riguarda gli adempimenti concreti che il nudo proprietario e gli eredi del titolare del diritto devono compiere alla morte dell'usufruttuario, dell'usuuario o dell'habitor. Il consolidamento della piena proprietà avviene automaticamente *ex lege* (non è un trasferimento), ma richiede l'aggiornamento dei registri pubblici.

6.1 Il consolidamento: effetto automatico

Alla morte del titolare del diritto reale, la nuda proprietà si espande automaticamente in piena proprietà, senza necessità di atto notarile, accettazione di eredità o alcun altro atto costitutivo. Non si tratta di un trasferimento dal defunto al nudo proprietario, bensì di un effetto di riespansione del diritto di proprietà (art. 979 c.c.). Per questa ragione il diritto di usufrutto, uso o abitazione non cade in successione e non deve essere dichiarato nella denuncia di successione del defunto.

6.2 Adempimenti del nudo proprietario

⚠ NOVITÀ DAL 1° GENNAIO 2025 — D.LGS. 139/2024

Per i decessi avvenuti dal 1° gennaio 2025, il consolidamento catastale avviene **in automatico**: il Comune comunica il decesso all'Agenzia delle Entrate, che provvede d'ufficio all'aggiornamento delle intestazioni catastali, senza costi né oneri per il nudo proprietario. L'eccezione riguarda i casi con clausola di accrescimento, dove la voltura resta manuale.

Per i decessi avvenuti **prima del 1° gennaio 2025**, o in presenza di clausola di accrescimento, gli adempimenti sono i seguenti:

ADEMPIMENTO	DESCRIZIONE
Certificato di morte	Ottenere il certificato di morte (o dichiarazione sostitutiva) dell'ex titolare del diritto reale.
Voltura catastale	Presentare all'Agenzia delle Entrate (Catasto) domanda di voltura per «riunione di usufrutto» entro 30 giorni dal decesso. Causale: riunione di usufrutto. Costo: € 55,00 (tributo speciale) + € 16,00 (bollo). Allegare certificato di morte o autocertificazione.
Aggiornamento Conservatoria	Se il diritto era stato trascritto nei Registri Immobiliari, è opportuno richiedere l'annotazione della cessazione, per garantire la continuità delle trascrizioni (art. 2650 c.c.) e rendere il titolo «pulito» in vista di future vendite.
Presa di possesso	Il nudo proprietario ha diritto di prendere possesso dell'immobile e di richiedere la consegna delle chiavi. In caso di mancata restituzione, diffida agli eredi del defunto con raccomandata A/R o PEC.

6.3 Obblighi degli eredi del titolare del diritto

Gli eredi dell'usufruttuario (o dell'usuario/habitator) devono liberare l'immobile da persone e cose e restituire le chiavi al nudo proprietario in tempi ragionevoli. Si sottolinea che i debiti personali del defunto non si trasferiscono al nudo proprietario: il consolidamento riguarda solo il diritto reale, non le obbligazioni. Eventuali passività graveranno esclusivamente sul patrimonio ereditario del defunto.

6.4 Sorte dei contratti di locazione

Se l'usufruttuario aveva concesso l'immobile in locazione (facoltà che, si ricorda, spetta solo all'usufruttuario e non al titolare di uso o abitazione), alla sua morte il nudo proprietario subentra automaticamente nel contratto, che resta valido fino alla scadenza originaria, purché il termine non ecceda i 5 anni dalla data del decesso e il contratto risulti da atto pubblico o scrittura privata registrata (art. 999, comma 2, c.c.).

USUFRUTTO CONGIUNTIVO E ACCRESCIMENTO

Se l'usufrutto era costituito a favore di più persone con clausola di accrescimento (es. entrambi i coniugi), alla morte di uno la sua quota non si consolida con la nuda proprietà ma si accresce a favore del superstite. L'usufrutto si estingue solo alla morte dell'ultimo beneficiario. Se invece non è previsto accrescimento, la quota del defunto si consolida immediatamente con la nuda proprietà.

7. Profili fiscali

7.1 Valorizzazione ai fini delle imposte indirette

La valorizzazione fiscale di usufrutto, uso e abitazione segue il medesimo meccanismo, disciplinato dall'art. 48 del D.P.R. 131/1986 (T.U. Imposta di Registro): per il trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione, la base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello del diritto reale.

$$V_{\text{diritto}} = V_{\text{PP}} \times r \times C_{\text{età}}$$

V_{PP} = valore piena proprietà · r = tasso legale di riferimento (2,50%) · $C_{\text{età}}$ = coefficiente tabellare per età (anni compiuti)

Per il 2026, i coefficienti restano invariati rispetto al 2024-2025, in applicazione del «floor» del 2,50% introdotto dall'art. 46, comma 5-ter, del T.U.R. (novellato dal D.Lgs. 139/2024). Il D.M. 22/12/2025 (G.U. n. 302 del 30/12/2025) conferma il prospetto. Il tasso legale vigente nel 2026 è l'1,60%, ma ai fini del calcolo non può essere assunto un saggio inferiore al 2,50%.

7.2 Tabella dei coefficienti 2026

ETÀ BENEFICIARIO	% USUFRUTTO/USO/ABITAZIONE	% NUDA PROPRIETÀ
da 0 a 20	95,00%	5,00%
da 21 a 30	90,00%	10,00%
da 31 a 40	85,00%	15,00%
da 41 a 45	80,00%	20,00%
da 46 a 50	75,00%	25,00%
da 51 a 53	70,00%	30,00%
da 54 a 56	65,00%	35,00%
da 57 a 60	60,00%	40,00%
da 61 a 63	55,00%	45,00%
da 64 a 66	50,00%	50,00%
da 67 a 69	45,00%	55,00%
da 70 a 72	40,00%	60,00%
da 73 a 75	35,00%	65,00%
da 76 a 78	30,00%	70,00%
da 79 a 82	25,00%	75,00%
da 83 a 86	20,00%	80,00%
da 87 a 92	15,00%	85,00%
da 93 a 99	10,00%	90,00%

Fonte: Prospetto allegato al D.P.R. 131/1986, confermato dal D.M. 22/12/2025. Tasso: 2,50% (floor ex art. 46, co. 5-ter, T.U.R.).

7.3 Esempio applicativo

Ipotesi: diritto di abitazione vitalizio a favore di soggetto di 65 anni. Piena proprietà: € 300.000. Dalla tabella (fascia 64-66): percentuale abitazione = 50%.

$$V_{\text{abitazione}} = € 300.000 \times 50\% = € 150.000$$

$$V_{\text{nuda proprietà}} = € 300.000 - € 150.000 = € 150.000$$

Le imposte saranno calcolate su € 150.000. Tra privati è applicabile il prezzo-valore (rendita catastale rivalutata × coefficiente), con possibile base imponibile inferiore.

7.4 IMU e TARI

Il soggetto passivo è sempre il titolare del diritto reale (usufruttuario, usuario o habitator), mai il nudo proprietario.

⚠ AVVERTENZA

Le informazioni fiscali hanno carattere informativo. Non costituiscono consulenza professionale. Si raccomanda il ricorso a commercialista o notaio. I coefficienti sono da verificare alla data dell'atto sul sito MEF.

8. Casi applicativi

8.1 Caso A — Coniuge superstite (art. 540 c.c.)

Maria, vedova di Giuseppe, ha diritto all'abitazione della casa familiare ai sensi dell'art. 540 c.c. Questo diritto sorge *ex lege* e non è computato nella quota ereditaria. Maria ha anche il diritto d'uso sui mobili. Non può però locare né cedere l'immobile: se si trasferisse, il diritto si estinguerebbe. Si configura come legato *ex lege*.

8.2 Caso B — Mettere a reddito l'immobile

Paolo, 72 anni, dona l'appartamento al figlio e si trasferisce in RSA, volendo locare il bene. Serve la riserva di **usufrutto**: solo l'usufruttuario può concedere in locazione (art. 999 c.c.) e percepire i canoni. Il contratto sopravvive alla morte dell'usufruttuario per max 5 anni, se registrato (art. 999, co. 2, c.c.).

8.3 Caso C — Protezione patrimoniale

Francesca, imprenditrice, vuole proteggere l'abitazione dai creditori. L'usufrutto è pignorabile; il **diritto di abitazione** no (art. 1024 c.c.). Attenzione all'azione revocatoria (art. 2901 c.c.) e alla revocatoria fallimentare (art. 163 CCII).

8.4 Caso D — Fondo agricolo

Antonio eredita il **diritto d'uso** su un fondo. Può coltivarlo e raccogliere frutti naturali per la famiglia. Non può vendere i raccolti eccedenti né concedere il fondo in affitto. Per lo sfruttamento commerciale servirebbe l'usufrutto.

8.5 Caso E — Persona giuridica

Una S.r.l. vuole il diritto di abitazione su un immobile: impossibile, riservato alle sole persone fisiche. Potrà ottenere solo l'**usufrutto**, con durata massima 30 anni (art. 979, co. 2, c.c.).

9. Tabella riepilogativa

ESIGENZA	DIRITTO	MOTIVAZIONE
Continuare ad abitare	Abitazione o Usufrutto	L'abitazione basta se non servono frutti civili; l'usufrutto è più flessibile
Locare a terzi	Usufrutto	Solo l'usufruttuario può locare (art. 999 c.c.)
Protezione da creditori	Abitazione	Impignorabile ex art. 1024 c.c. (attenzione revocatoria)
Autoconsumo fondo agricolo	Uso	Frutti naturali per bisogni familiari
Sfruttamento commerciale	Usufrutto	Unico diritto con frutti civili e locazione
Favore di persona giuridica	Usufrutto	Uso e abitazione solo per persone fisiche
Garanzia ipotecaria	Usufrutto	Solo diritto reale ipotecabile (art. 2810 c.c.)

«La conoscenza dei diritti reali non è un lusso per specialisti, ma una necessità per chiunque possieda o intenda acquisire un immobile.

Comprendere la differenza tra usufrutto, uso e abitazione significa proteggere il proprio patrimonio con consapevolezza.»

ANALISI USEC