



ILLEGITTIMA ISCRIZIONE IPOTECARIA SUL DIRITTO DI ABITAZIONE

A CURA DELL'[AVV. MICHELEALFREDO CHIARIELLO](#)

INDICE

1 INTRODUZIONE

2 LA SENTENZA

1 INTRODUZIONE

Si può iscrivere ipoteca sul diritto di abitazione?

Secondo la **Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Puglia, Sezione 2**, con la **sentenza n. 906/2026**, depositata il **17 marzo 2026**, **la risposta, è negativa.-**

La pronuncia ha accolto l'appello della contribuente, [assistita dall'avv. Giuseppe Mappa](#), riformando integralmente la decisione di primo grado e annullando la comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria emessa dall'**Agenzia delle Entrate-Riscossione**, con condanna dell'ente alle spese del doppio grado di giudizio.-

2 LA SENTENZA

Per comprendere il ragionamento della sentenza bisogna partire dal dato normativo.-

L'**art. 2810 c.c.** elenca i beni e i diritti che possono esserne gravati da ipoteca:

- i beni immobili che sono in commercio con le loro pertinenze;
- l'usufrutto dei beni stessi;
- il diritto di superficie;
- il diritto dell'enfiteuta e quello del concedente sul fondo enfiteutico.-

Il punto decisivo è proprio questo: **il diritto di abitazione non compare tra i diritti ipotecabili.**-

E non si tratta di una dimenticanza marginale o di un vuoto da colmare in via interpretativa. Al contrario, si tratta di una scelta perfettamente coerente con la natura del diritto di abitazione, che è un diritto reale di godimento **strettamente personale**, con una funzione limitata e protettiva, ben diversa da quella di altri diritti suscettibili di piena circolazione economica.-

La sentenza, infatti, valorizza anche l'**art. 1024 c.c.**, secondo cui i **diritti di uso e di abitazione non si possono cedere né dare in locazione.**-

Da ciò la Corte trae una conseguenza logica, prima ancora che giuridica: **se il diritto di abitazione non può essere liberamente trasferito, non può neppure essere sottoposto ad ipoteca.**-

Su queste basi, la Corte ha ritenuto **fondato l'appello** e ha conseguentemente:

- **annullato la comunicazione di iscrizione ipotecaria;**
- **riformato integralmente la sentenza di primo grado.**-