

Per la costituzione del **diritto di abitazione** è necessaria la **forma scritta**. Inoltre, l'art. 2643, n. 4) c.c. prevede l'obbligo di rendere pubblici, con il mezzo della trascrizione, **“i contratti che costituiscono o modificano (...) il diritto di abitazione”** e il successivo art. 2657, comma 1 c.c., dispone che la trascrizione non possa essere eseguita **“se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente”**. Da ciò deriva che il **diritto di abitazione** viene ad esistenza per il solo effetto della stipulazione in forma scritta “semplice” del relativo atto costitutivo, ma affinché l'esistenza di tale diritto sia opponibile ai terzi, e dunque anche all'Amministrazione comunale titolare della potestà impositiva IMU/TASI, occorre che esso sia trascritto nei Registri Immobiliari. Tale trascrizione è ammessa solo nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata (e dunque stipulato davanti ad un notaio).

Nel caso riportato, l'effettiva conoscenza dell'atto, mediante protocollazione, da parte del Comune non può sostituire i criteri legali di opponibilità dell'atto a terzi rappresentato dalla trascrizione presso i registri immobiliari.

**In altri termini la scrittura privata è senz'altro un atto valido e vincolante tra le parti (in questo caso padre e figlio) ma affinché acquisti rilevanza verso terzi (in questo caso il Comune) occorre il rispetto delle norme sulla pubblicità legale (trascrizione registri immobiliari).**

Per completezza di argomento è il caso di precisare che, in alcuni casi particolari, il **diritto di abitazione** deriva direttamente dalla legge: si tratta del diritto:

1. spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile;
2. del socio della cooperativa edilizia sull'alloggio assegnatogli, ancorché in via provvisoria;
3. dell'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto (vedi circolare del Ministero delle Finanze n. 118 del 7/06/2000);
4. dell'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 16/2012.