

## Su case e terreni rinuncia possibile se non danneggia la collettività

 *IL Sole 24 Ore* | NORME E TRIBUTI | 19 DICEMBRE 2018 | Angelo Busani

Il proprietario di un edificio o di un terreno può legittimamente rinunciare al suo diritto di proprietà, con l'effetto che il diritto in questione viene acquisito al patrimonio dello Stato (ai sensi dell'articolo 827 del Codice civile): è quanto deciso dalla Corte d'appello di Genova con il decreto n. 675 del 27 novembre 2018, riformando una decisione di segno contrario del Tribunale di Imperia (n. 2531 del 20 agosto 2018). Secondo la Corte di secondo grado «spettano al patrimonio dello Stato i beni che non sono di proprietà di alcuno dovendosi escludere che necessariamente ciò comporti un pregiudizio per la collettività».

È dunque questa l'ultima puntata di una neverending story, iniziata quando il Consiglio Nazionale del Notariato (con lo Studio n. 216-2014) ha "sdoganato" la fattibilità degli atti di rinuncia al diritto di proprietà e alla quota di comproprietà. I notai hanno iniziato dunque a stipularli: ciò che ha provocato dapprima una reazione del Tar Piemonte (n. 368 del 28 marzo 2018), il quale ha ritenuto «non consentita» la rinuncia alla proprietà immobiliare e poi un intervento dell'Avvocatura dello Stato (n. 137950 del 14 marzo 2018) la quale, invece, ha operato un "distinguo":

- a) riconoscendo ammissibile che, con un atto unilaterale, il proprietario possa rinunciare al diritto di proprietà di un bene immobile, con l'effetto che il diritto di proprietà viene acquisito dallo Stato;
- b) ritenendo, d'altro lato, «inammissibile» la rinuncia al diritto di proprietà se sia effettuata «al solo fine, egoistico, di trasferire in capo all'Erario ... - e dunque in capo alla collettività intera - i costi necessari per le opere di consolidamento, di manutenzione o di demolizione dell'immobile».

L'Avvocatura, ammettendo, dunque, che appartiene alle facoltà del proprietario di rinunciare a qualsiasi diritto e, quindi, anche al diritto di proprietà, afferma la nullità dell'atto di rinuncia quando con esso il proprietario, ad esempio, persegua l'intento di liberarsi di terreni con evidenti problemi di dissesto idrogeologico (al fine di evitare i costi per «opere di consolidamento, demolizione e manutenzione»), edifici inutilizzabili e diruti (al fine di evitare i «costi di demolizione»), terreni inquinati (per gravare sullo Stato le occorrenti spese di bonifica).

L'Avvocatura, invece, ammette che «la rinuncia immobiliare potrebbe ritenersi ammissibile quando abbia ad oggetto un terreno semplicemente non produttivo e quindi manchi, in concreto, quell'intento elusivo ed egoistico che caratterizza le ipotesi sopra esaminate». È chiaro, peraltro, che se l'atto di rinuncia fosse tacciato di nullità, una qualificazione in tal senso potrebbe derivare solo da un accertamento giudiziale in esito a un giudizio in cui l'onere della prova della illiceità del negozio di rinuncia – come l'avvocatura riconosce – «grava integralmente ... sul Demanio attore».

Gli ultimi due episodi di questa controversa materia erano stati: una lettera del Conservatore dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia del 26 settembre 2018, nella quale è stata affermata la piena legittimità dell'atto di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare e la sua trascrivibilità nei Registri

Immobiliari (anzi, l'obbligo di trascriverlo); e il predetto decreto del Tribunale di Imperia (n. 2531 del 20 agosto 2018), che invece aveva bollato la rinuncia alla proprietà come un atto che «si pone in insanabile contrasto con i principi» del «nostro ordinamento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA