

DIRITTO DELL'ECONOMIA
Come liberarsi degli immobili

Apertura della Conservatoria di Reggio Emilia che ha autorizzato la trascrizione dell'atto ma le ultime pronunce di Tribunali ordinari e Tar continuano a bocciare il diritto di abdicare a un bene dello Stato

Case e terreni, la strada difficile per la rinuncia alla proprietà

ENTRO DOMANI IL SALDO

Alla cassa per Imu e Tasi 18 milioni di proprietari

Angelo Busani

Può il proprietario di un bene immobile (edificio o terreno) rinunciare a questo suo diritto, con l'effetto che la proprietà finisce nelle mani dello Stato?

Le ultime due puntate di questa controversa materia sono rappresentate da una lettera del conservatore dei Registri immobiliari di Reggio Emilia del 26 settembre 2018, nella quale viene 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 da un decreto del Tribunale di Imperia (2531 del 20 agosto 2018) che invece fulmina la rinuncia alla proprietà con l'affermazione che si tratterebbe di un atto che «si pone in insanabile contrasto con i principi» del «nostro ordinamento».

In precedenza, il Tar Piemonte (368 del 28 marzo 2018) aveva ritenuto «non consentita» la rinuncia alla proprietà immobiliare; mentre alcuni «distinguo» erano stati puntualizzati in una nota dell'Avvocatura dello Stato (137950 del 14 marzo 2018) nella quale:

- da un lato, si è riconosciuto come ammissibile che, con un atto unilaterale, il proprietario rinunci al diritto di proprietà di un bene immobile, con l'effetto che il diritto di proprietà viene acquisito dallo Stato (articolo 827 del Codice civile);
- mentre, d'altro lato, la rinuncia al diritto di proprietà viene dichiarata «inammissibile» 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 con-



La differenza.

Ammissa la rinuncia a favore di comproprietari aumentandone la «quota» anche in assenza del loro consenso

lidamento, di manutenzione o di demolizione dell'immobile».

In quest'ultimo caso, l'atto di rinuncia sarebbe addirittura nullo: nullità, caso per caso, da derivare dalle norme del Codice civile che dichiarano illecita l'attività giuridica «non meritevole di tutela» (articolo 1322) oppure perché caratterizzata da «causa illecita» (articolo 1343) o da «motivo illecito» (articolo 1345) oppure perché qualificabile come compiuta «in frode alla legge» (articolo 1344).

L'Avvocatura, riconoscendo, dunque, che appartiene alle facoltà del proprietario di rinunciare a qualsiasi diritto e, quindi, anche al diritto di proprietà, con l'effetto di rendere lo Stato proprietario del bene rinunciato, 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 onerose 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 inamichi, 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 nel quale l'onere della prova della illiceità del negozio di rinuncia - come l'avvocatura riconosce - «grava integralmente... sul Demanio attore».

Analizzando tutte le argomentazioni che precedono si possono trarre alcuni spunti operativi:

- a) sicuramente, chi provochi danno ad altri (e, pure, allo Stato), ne deve rispondere: quindi, prima di accingersi a un atto di rinuncia a un diritto di proprietà immobiliare, bisogna pensarci molto bene;
- b) se, dunque, una proprietà sia solo «fastidiosa» (si pensi alla proprietà di uno sperduto terreno montuoso derivata da una vicenda ereditaria) e non sia rinunciata solo con l'evidente e unico intento di adossare i costi allo Stato, è abbastanza difficile che l'atto di rinuncia possa essere tacciato di nullità;
- c) lo Stato (che, non dimentichiamolo, può cambiare con facilità le «regole del gioco», se si rivelano non conformi a quello che è ritenuto essere l'interesse della collettività) non può non fare i conti con dati normativi inequivocabili: l'articolo 827 del Codice civile (per il quale appartengono allo Stato «gli immobili che non sono di proprietà di alcuno», situazione alla quale non si può che giungere

as seguito di un atto di rinuncia) e l'articolo 586 del Codice civile, per il quale allo Stato viene devoluta l'eredità di chi decede senza testamento e non abbia parenti entro il sesto grado (in questo caso, evidentemente, lo Stato non può scegliere tra eredità «gradite» ed eredità «sgradite», ma deve prendersene tutte).

Non vi sono dubbi, invece (lo si afferma ad esempio nella sentenza di Cassazione 23691/2009), sulla possibilità che un comproprietario rinunci unilateralmente alla propria quota di comproprietà, provocando l'espansione della quota degli altri comproprietari anche in assenza del consenso di costoro (se vi è una comproprietà tra Tizio, Caio e Sempronio, rispettivamente in ragione di 2/4, 1/4 e 1/4, e Caio rinuncia alla sua quota di 1/4, restano comproprietari Tizio per 2/3 e Sempronio per 1/3).

Il Codice civile lo afferma espressamente, prendendo in considerazione la rinuncia alla quota di comproprietà in tre particolari fattispecie: articolo 882 in tema di riparazioni del muro comune; articolo 1104, in tema di spese della comunione; articolo 1118, comma 2, che, invece, stante il carattere «necessario» delle parti condominiali di un edificio, esclude la rinunciabilità della loro comproprietà.

Né argomento contrario si può trarre dalla considerazione che la rinuncia alla quota di comproprietà provoca un effetto nell'altra sfera giuridica, senza il consenso del suo titolare: in effetti, anche costui, se non gradisce, può rinunciare. Se poi tutti i comproprietari abbiano rinunciato e il bene sia rimasto in proprietà di un solo soggetto, questi può togliersi il fastidio, rinunciando a favore dello Stato.

quotidiano
fisco.
ilsolo24ore
.com

SOCIETÀ AGRICOLE
Sul Quotidiano del Fisco l'articolo di Gian Paolo Tosoni su Imu e società agricole

Appuntamento alla cassa entro domani (il termine sarebbe scaduto oggi ma slitta avanti di un giorno in quanto è domenica) con il saldo di Imu e Tasi per circa 18 milioni di proprietari di immobili. Il gettito atteso da Erario e Comuni è stimabile sui 10 miliardi. Nella maggior parte dei casi, si tratterà di una riproposizione degli importi già versati a giugno in sede di acconto, salvo differenze di un euro per gli arrotondamenti. Attenzione, però, alle situazioni in cui è cambiato il possesso nel corso dell'anno. È il caso di un immobile che da locato è rimasto sfitto o viceversa, qualora il Comune preveda aliquote diverse per queste tipologie di immobili. — N. T.

LE REGOLE PER IL VERSAMENTO

- 1 LA RENDITA**
Rivalutazione e moltiplicazione per il coefficiente
La rendita dell'immobile è il punto di partenza per il calcolo di Imu e Tasi. L'importo va maggiorato del 5% e moltiplicato poi per il coefficiente (per abitazioni e pertinenze è 160)
- 2 LE ALIQUOTE**
Prelievo deciso dai Comuni in base agli immobili
Ogni tipologia di immobile soggetto ha una specifica aliquota sia per l'Imu che per la Tasi prevista dal Comune. Quindi alla base di calcolo (rendita rivalutata x coefficiente) si applicano le aliquote
- 3 I MESI DI RIFERIMENTO**
Il secondo semestre del 2018
Il risultato ottenuto applicando le aliquote indica il dovuto per l'intero anno. Il saldo, sempre che non siano intervenute variazioni nella proprietà, copre i secondi sei mesi dell'anno
- 4 IL MODELLO F24**
I codici tributo
Nella compilazione del modello F24 oltre al codice del Comune in cui è ubicato l'immobile attenzione anche ai codici tributo che variano in base al tipo di immobile e sono diversi tra Imu e Tasi

Avviso di appalto aggiudicato
La Regione Autonoma Sardegna, Centrale regionale di committenza - Servizio forniture e servizi - e-mail: pres.crc.ra@pec.regione.sardegna.it, URL www.regione.sardegna.it - www.sardegna.cat.it, ha aggiudicato la procedura aperta informatizzata, suddivisa in quattro lotti, per l'affidamento del servizio di assistenza tecnica per l'attuazione del P.O. Sardegna 2014 - 2020. Lotto 1 CIG 6889989890 - CUP E7H1600070000. Lotto 2 CIG 6889939084 - CUP E7H16000180000. Lotto 3 CIG 6889967442 - CUP E7H1600060000. Lotto 4 CIG 6889981031 - CUP E7H1600000000.
Valore finale totale dell'appalto: Lotto 1 € 1.326.717,5 + IVA - Lotto 2 € 1.147.005,00 + IVA - Lotto 3 € 1.519.368,90 + IVA - Lotto 4 € 1.840.101,00 + IVA.
Bando di gara: 2016/5 234 - 427510. Data di aggiudicazione: Lotto 1 - 2 - 4: 31/12/2017 - Lotto 3: 13/4/2018. Aggiudicatario: Lotto 1 RTI Ernst & Young Financial Business Advisory S.p.A. ed Ecoter S.r.l. - Lotto 2 RTI Fondazione Ecosistemi e Poliedra - Centro di Servizio e consulenza del Politecnico di Milano su Pianificazione Ambientale e Territoriale - Lotto 3 RTI KPMG Advisory S.p.A. e Cogea S.r.l. - Lotto 4 RTI Agroconsulting S.p.A. ed Euroconsulting S.r.l. Data di spedizione dell'avviso alla GIUE: 21/11/2018. IL DIRETTORE DEL SERVIZIO Cinzia Lilliu

TRIBUNALE DI BIELLA
Fallimento 27/2013 Trib. Biella
AVVISO VENDITA SENZA INCANTO IN UNICO LOTTO di Immobile industriale sito in comune di Valle Mosso (Bi) di complessivi 60.000 mq distribuiti su cinque piani occupato da industria operante nel settore tessile. Liberazione a cura della procedura. Il compendio si completa di deparatura di recente costruzione, locale mensa e due alloggi custode, oltre a terreni agricoli e rustici posti nelle vicinanze per ulteriori 189 are. Base d'asta euro 266.969, offerta minima 230.000. Cauzione 100%. Rilancio euro 5.000. Vendita fissata per il giorno 19 febbraio 2019 ad ore 15.00. Termine presentazione offerte 18 febbraio 2019 ore 13.00. L'eventuale gara tra più offerenti si terrà avanti i curatori in Biella, via dei Seminari, 6. Per informazioni dott. Diego Pianca diego.pianca@studiodp.eu tel. 015 0992124; dott. Massimiliano Basilio massimiliano.basilio@studiodpbb.it tel. 011 19504567.

TRIBUNALE DI FORLÌ
GATTEO (FC) - Lotto 1: loc. Sant'Angelo, via Neruda 53, intera prop. area ind.le, ex stabilimento di lavorazioni carni avicole, su area della sup. cat. di mq 51.322. Esclusa dalla vendita palazzina uffici, adiacente al capannone, oltre vasta area di terreni, a sud dello stabilimento. Prezzo base E. 4.500.000,00. Rilancio min. E. 100.000,00. Lotto 2: via Campagnola 8, intera prop., fondo rustico costituito da ex fabbr. colonico e terreni agricoli occupanti una sup. tot. cat. di mq 13.672. Libero, non dotato di APE. Prezzo base E. 130.000,00. Rilancio min. Euro 3.000,00. Vendita senza incanto 05/02/2019 h. 11:00 Aula delle pubbliche udienze, Tribunale di Forlì, Piazza Beccaria 1. Professionista Delegato Pennacchi Sara tel. 3338193474. G.E. Dott. Picci. RGE N. 271/15, www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it

TECNICI 24
Un sistema di consultazione on line da comporre sulle tue esigenze. Intuitivo, facile e veloce. Dal Sole 24 ORE per tutti i professionisti tecnici.
www.tecnici24.com
GRUPPO 24 ORE

INFORMAZIONE PROMOZIONALE

Le "new entry" del programma ELITE di Borsa Italiana / 1

La community internazionale di Elite, nata nel 2012, ha raggiunto il traguardo delle 1000 imprese da oltre 30 Paesi nel mondo; iniziamo la conoscenza delle 35 nuove società italiane entrate recentemente, a novembre: focus su **Pezzutti Group S.p.A.**

Un miliardo di prodotti sostenibili al 100 per cento

Pezzutti Group leader nell'utilizzo di polimeri, punta a un'ulteriore crescita anche attraverso acquisizioni strategiche

EMANUELE BASSETTO
CEO DI PEZZUTTI GROUP

«Sostenibili al 100%». È categorico e chiaro il ceo del Gruppo Pezzutti Spa, Emanuele Bassetto, nel delineare il tratto caratterizzante, innovativo e strategico che contraddistingue questa realtà imprenditoriale del Pordenone specializzata nell'ideazione, sviluppo, progettazione, produzione e fornitura di prodotti realizzati utilizzando svariati polimeri in molteplici settori industriali. Tra i prodotti, packaging alimentare, componenti d'arredo, meccanico di precisione, mecano-tessile, elettrico, idrosanitario, climatizzazione, aspirazione industriale, elettrodomestico con un output produttivo superiore al miliardo di pezzi realizzati ogni anno. La produzione si svolge tutta nella provincia di Pordenone, nei 4 diversi stabilimenti di nostra proprietà. «Consideriamo la sostenibilità un valore fondamentale da offrire ai nostri clienti» prosegue il ceo del Gruppo che ha aderito al progetto di Elite, e «la rendiamo parte integrante del nostro processo produttivo.

Questo approccio ci permette di rispettare l'ambiente e di offrire prodotti di alta qualità ricercando metodologie produttive specifiche nella logica del miglioramento continuo». Lo sviluppo di prodotti green è un obiettivo primario per l'azienda. «Nei nostri stabilimenti realizziamo prodotti derivati al 100% da materiali riciclati, soprattutto r-Pet - racconta il manager - un Pet riciclato che otteniamo dalla lavorazione delle bottiglie disponibili grazie alla raccolta differenziata. Abbiamo sviluppato un'area innovativa dedicata che prevede la lavorazione di materiale in scaglia per ottenere un prodotto finito riciclato di alta qualità». Con queste credenziali per il futuro, unite a una storia lunga più

di 50 anni e a una solida struttura finanziaria-manageriale, il Gruppo Pezzutti ha aderito «con entusiasmo» al programma Elite - grazie al supporto di Intesa Sanpaolo attraverso Mediocredito italiano - perché «intendiamo sviluppare ulteriormente la struttura organizzativa aziendale - evidenzia Bassetto -, apprezzare nuove forme di finanziamento per supportare un'ulteriore crescita anche attraverso acquisizioni strategiche». Uno sviluppo tutto contraddistinto dalla sostenibilità, poiché «è nostra convinzione che essa sarà un approccio sempre più richiesto - prosegue il ceo -. Aziende e consumatori, come noi, credono nella conservazione delle risorse. Abbiamo scelto di impegnarci per un futuro

pulito e di seguire politiche orientate alla sostenibilità ambientale, sociale ed economica: puntiamo ad implementare ulteriormente l'economia circolare tramite l'utilizzo di materiali riciclati o rinnovabili». Il Gruppo attualmente sviluppa costantemente nuovi prodotti, sia che essi siano destinati al catalogo, sia che siano realizzati su precisa commessa del cliente. Ogni anno si sviluppano oltre 100 nuovi articoli e più di 180 stampi per polimeri plastici. Il Gruppo conta su un organico di oltre 220 collaboratori distribuiti nei quattro siti produttivi e su un'area complessiva di oltre 40mila metri quadri coperti, adibiti a produzione e logistica. L'ampio parco di macchinari e impianti ad elevata automazione è costituito da circa 140 presse a iniezione con tonnellaggi variabili tra le 10 e le 2mila tonnellate operanti a ciclo continuo 24 ore al giorno, sette giorni a settimana. Ogni anno il Gruppo trasforma più di 30mila tonnellate di polimero plastico di cui oltre 10mila tonnellate derivanti da materiale riciclato.

PEZZUTTI GROUP SPA
www.pezzutti.it

2° DENARI

Perché i soldi sono una cosa seria.

Conducono
Debora Rosciani e Mauro Meazza

Radio 24
Si sceglie, si ascolta.

Dal lunedì al venerdì, ore 11.00