

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

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 conso-



La differenza. Ammessa la rinuncia a favore di comproprietari aumentandone la «quota» anche in assenza del loro consenso

olidamento, 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 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 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 addossarne 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

a 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'altrui 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.