Norme & Tributi
Giustizia e sentenze

L'ANTICIPAZIONE
Sul Sole 14 Ore del 13 agosto il servizio sulla sentenza che rappresenta una svolta per gli atti di rinuncia alle proprietà indesiderate. Per le Sezioni unite la rinuncia è atto unilaterale e non recettizio, la cui funzione è quella di dismettere il diritto, modalità di esercizio e di attuazione della facoltà di disporre della cosa.

La rinuncia all'immobile non richiede conformità catastale

L'addio alla co[illegible]ietà preclude ora pos[illegible] pretese di risarcimento

Diritto di proprietà

Le Sezioni Unite hanno sciolto lo scontro tra prassi professionale e Demanio

Diventa ora più semplice stipulare l'atto di rinuncia della proprietà

Angelo Busani

La sentenza delle Sezioni unite n. 23093/2025 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 13 agosto) che sancisce, in ogni caso e senza eccezioni, la perfetta liceità dell'atto di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare, comporta rilevanti conseguenze sotto il profilo della concreta applicazione professionale del consistente apparato teorico illustrato nelle sue oltre cinquanta pagine.

Infatti, la richiesta ai notai di stipulare atti di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare è assai frequente per la ragione che esistono innumerevoli situazioni nelle quali il proprietario non solo non trae alcuna utilità dai fabbricati e dai terreni di cui è titolare, ma deve pure sostenere costi spesso non irrisori: a parte l'Imu, si pensi all'assicurazione per il caso di danni provocati dall'immobile, agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla messa in sicurezza di terreni franosi o di fabbricati pericolanti oppure al taglio di alberi che minacciano la circolazione stradale o le linee elettriche eccetera. Assai spesso si tratta di casi nei quali il proprietario non riesce a reperire (neppur pagandolo) un acquirente né un donatario per disfarsi di queste situazioni.

> **Non occorre elencare i titoli edilizi precedenti o allegare la destinazione urbanistica**

Dissolto lo scontro tra prassi professionale e Demanio
Per fronteggiare questa esigenza, la dottrina professionale ha iniziato ad occuparsi della problematica della rinuncia ai beni immobili nel 2014 a seguito di uno studio del Consiglio nazionale del notariato (n. 216-2014/C commentato dal Sole 24 Ore il 25 aprile 2014) che sdoganò questi atti di rinuncia, anteriormente mai stipulati, supportandoli con un appropriato ragionamento che ne attestava la liceità.

L'entusiasmo iniziale dei proprietari di immobili fastidiosi fu però ben presto sopito dalla notevole avversione degli uffici demaniali a "subire" l'acquisto di tali immobili (l'articolo 827 del Codice civile sancisce infatti che la rinuncia alla proprietà immobiliare ne provoca l'automatico acquisto da parte dello Stato): le argomentazioni di questa ritrosia erano molteplici e gravi, spaziando dalla affermazione di nullità dell'atto di rinuncia (per illiceità della causa, illiceità del motivo, frode alla legge o abuso del diritto), alla minaccia della risarcibilità del danno derivante allo Stato dall'atto di rinuncia in quanto ritenuto emulativo. La sentenza 23093/2025 riferisce che all'agenzia del Demanio risultano istruite 128 pratiche di rinuncia abdicativa (evidentemente non gradite dall'Agenzia stessa), di cui 89 pendenti in giudizio e 39 in fase stragiudiziale; questi casi sono ora tutti risolti in automatico ed è prevedibile che, alla ripresa post-ferragostana, si dovrà fronteggiare la massa delle situazioni che sono finora rimaste congelante per l'incertezza della sorte che avrebbero potuto avere gli atti di rinuncia.

Conformità catastale
La sentenza 23093/2025 afferma che, essendo la rinuncia al diritto di proprietà immobiliare un atto unilaterale non traslativo (l'acquisto dello Stato si verifica a titolo originario), non si devono anzitutto applicare le norme in tema di conformità catastale dei fabbricati, i quali possono, di conseguenza, essere rinunciati anche se hanno una situazione catastale (censuaria o planimetrica) non conforme allo stato di fatto.

Conformità urbanistica ed energetica
Dalla natura non traslativa dell'atto di rinuncia la sentenza 23093/2025 deriva anche che non occorre, per la sua validità, l'elencazione dei titoli edilizi i quali hanno assentito la costruzione del fabbricato (o che venga affermata l'anteriorità della costruzione al 1° settembre 1967); né occorre, se si tratta della rinuncia alla proprietà di terreni, che all'atto di rinuncia venga allegato il certificato di destinazione urbanistica. Nemmeno è necessario che all'atto di rinuncia sia allegato l'attestato di prestazione energetica. Quindi, atti facilissimi da stipulare.

Ipoteche, gravami e posizioni debitorie già insorte
Nonostante che lo Stato acquisti a titolo originario l'immobile rinunciato, l'atto di rinuncia non comporta l'estinzione di ipoteche o di diritti reali di godimento (come un usufrutto o una servitù) istituiti prima dell'atto di rinuncia. Se il proprietario sia già gravato da debiti (esempio: per risarcimento dei danni provocati dall'immobile o per aver inquinato il terreno) l'atto di rinuncia di certo non ne comporta l'estinzione e quindi il proprietario, rinunciando alla proprietà, non se ne libera. Anzi, un creditore ben potrebbe addirittura agire in revocatoria contro l'atto di rinuncia.

ADOBESTOCK

Proprietà indesiderate. La Corte di cassazione ha reso possibile rinunciare alla proprietà di beni immobili in ogni caso e senza eccezioni

Trascrizione e voltura
L'atto di rinuncia si trascrive «contro» il soggetto rinunciante (può essere sia una persona fisica che una persona giuridica). Non è necessario, ma è utile, trascriverlo «a favore» del «Demanio dello Stato» con codice fiscale 97905320582, come da circolare dell'agenzia del Demanio n. 3616 del 12 ottobre 2016: la trascrizione «a favore», infatti, rende possibile la voltura catastale automatica, con la conseguenza che il proprietario rinunciante vedrà finalmente la ditta catastale dell'immobile rinunciato non più a sé intestata.

> **Eventuali ipoteche o diritti reali di godimento non vengono estinti**

Imposte di rinuncia
Dato che l'atto di rinuncia è a titolo gratuito e va a favore dello Stato, non è soggetto a imposta di donazione (articolo 3, Dlgs 346/1990), né a imposte ipotecaria e catastale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli altri effetti

L'esercizio di un diritto non può provocare un danno ingiusto

Angelo Busani

Se si considera che, nella maggior parte dei casi concreti, gli immobili "fastidiosi" non appartengono a un solo proprietario, ma (spesso per ragioni di eredità) vi è una pluralità di comproprietari che talora non vanno d'accordo oppure nemmeno si conoscono, la reale valenza della sentenza delle Sezioni unite della Cassazione 23093/2025 è da osservare con riguardo alla rinuncia del comproprietario alla propria quota di comproprietà.

Il Codice civile
A differenza dell'atto di rinuncia al diritto di proprietà che non è espressamente contemplato nel Codice civile (nel quale viene enunciato "solo" il principio in base al quale l'immobile vacante appartiene allo Stato: articolo 827), l'atto di rinuncia al diritto di comproprietà è menzionato principalmente:

- nell'articolo 882, che consente al comproprietario del muro comune di liberarsi dalle spese di riparazione e ricostruzione, rinunziando al suo diritto di comunione del muro;
- nell'articolo 1104, che consente al comproprietario di una cosa comune di liberarsi dalle spese necessarie per la conservazione e il godimento della cosa comune nonché dalle spese deliberate dalla maggioranza dei comunisti, rinunziando alla sua quota di comproprietà della cosa comune.

Le conseguenze
In entrambi i casi, l'effetto della rinuncia è l'espansione proporzionale delle quote di comproprietà di titolarità degli altri comproprietari: ad esempio, se la proprietà di un edificio spetta a quattro persone, in quote eguali fra loro, la rinuncia di uno di essi provoca che gli altri tre divengono comproprietari in ragione di un terzo per ciascuno.

Ora, la vicenda interpretativa che, di fatto, ha bloccato la stipula di atti di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare (si veda l'articolo a fianco), ha frenato anche la stipula degli atti di rinuncia alla quota di comproprietà.

Infatti, nonostante che la legge preveda espressamente questa rinuncia, vi era pur sempre il pericolo che vi fosse una pretesa di risarcimento del danno dimostrato dai comproprietari che subissero l'espansione delle loro quote di comproprietà a causa dell'altrui rinuncia. Infatti, uno dei più rilevanti argomenti che il Demanio aveva sollevato per opporsi alla stipula di atti che provocassero l'acquisto dell'immobile rinunciato da parte dello Stato era appunto che la rinuncia unilaterale può provocare costi imprevisti per lo Stato (manutenzione, demolizione, messa in sicurezza, bonifica eccetera).

> **Superata la prassi finora seguita che ha frenato anche la stipula di rinunce di comproprietà**

Giudizi di responsabilità
Dopo la sentenza 23093/2025 appare dunque scongiurato il pericolo che il comproprietario rinunciante possa essere convenuto in responsabilità da parte dei comproprietari accresciuti.

In primo luogo, in quanto egli sta esercitando un suo diritto: per definizione, l'esercizio di un diritto (può bensì provocare fastidio al prossimo, ma certo non provoca un danno «ingiusto» (articolo 2043 del Codice civile) e, come tale, non provoca un danno risarcibile.

In secondo luogo, perché il comproprietario accresciuto, se la situazione non gli aggrada, può anch'egli, a sua volta, rinunciare al suo diritto di comproprietà; e, se da una situazione di tanti comproprietari, ne rimanga alla fine uno solo, quest'ultimo può anch'egli, del tutto legittimamente, rinunciare al diritto di cui, a suon di rinunce, è divenuto esclusivo titolare, provocandone l'acquisizione da parte dello Stato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COSÌ IL CODICE CIVILE

Articolo 827
«Beni immobili vacanti»
I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato

Articolo 882
«Riparazioni del muro comune»
Le riparazioni e le ricostruzioni necessarie del muro comune sono a carico di tutti quelli che vi hanno diritto e in proporzione del diritto di ciascuno, salvo che la spesa sia stata cagionata dal fatto di uno dei partecipanti.
Il comproprietario di un muro comune può esimersi dall'obbligo di contribuire nelle spese di riparazione e ricostruzione, rinunziando al diritto di comunione, purché il muro comune non sostenga un edificio di sua spettanza.
La rinunzia non libera il rinunziante dall'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni a cui abbia dato causa col fatto proprio.

Articolo 1104
«Obblighi dei partecipanti»
Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinunzia al suo diritto.
La rinunzia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa.
Il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

Articolo 2043
«Risarcimento per fatto illecito»
Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno.