

La rinuncia all'immobile non richiede conformità catastale

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 19 AGOSTO 2025 | 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 irrilevanti: 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.

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 congelate 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. **Ipotecche, 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. **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. **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