

Immobili, torna in salita la strada dell'atto di rinuncia alla proprietà

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 21 OTTOBRE 2025 | Angelo Busani

Una corsa alla stipula di atti di rinuncia al diritto di proprietà di beni immobili entro il 31 dicembre 2025: è quanto prevedibilmente accadrà ora che è di pubblico dominio la notizia che la legge di Bilancio per il 2026 "nasconde" (nel comma 12 dell'articolo 130 della bozza che verrà presentata dal Governo in Parlamento) una norma che, se rimarrà come scritta nella bozza, di fatto impedirà la stipula di questi atti. **Le Sezioni unite** L'11 agosto, con la decisione 23093 della Cassazione a Sezioni unite (in «Il Sole 24 Ore» del 13 agosto), è stata sancita la legittimità degli atti di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare, con la conseguenza che, in base all'articolo 827 del Codice civile, la titolarità dell'immobile rinunciato passa allo Stato. Il giudice della legittimità ha in sostanza argomentato che gli atti di rinuncia alla proprietà immobiliare sono perfettamente legittimi in quanto, in virtù della legislazione vigente (e, in particolare, dell'articolo 42 della Costituzione) non è possibile qualificarli in termini di nullità per nessuna delle ragioni con le quali l'agenzia del Demanio e il ministero dell'Economia avevano tentato di arginarli: illiceità della causa, illiceità dell'oggetto, illiceità dei motivi, frode alla legge, eccetera. Non solo: la Cassazione si è anche spinta a indicare come questi atti di rinuncia devono essere stipulati. Trattandosi di atti abdicativi e non traslativi, a essi non si devono applicare tutte le norme che invece dettano gravose formalità per quegli atti (come compravendite, permuta e donazioni) che hanno come effetto il trasferimento della proprietà di un bene immobile: e quindi, in particolare, le norme in tema di conformità catastale, di conformità urbanistica e di prestazione energetica. **La manovra** Non era difficile prevedere che il ministero dell'Economia sarebbe corso ben presto ai ripari. E infatti, nel penultimo comma di un articolo omnibus rubricato «Norme di revisione e di razionalizzazione della spesa», si cela un impedimento, che probabilmente è insuperabile, alla stipula degli atti di rinuncia. Se questo comma non verrà modificato, renderà di fatto impercorribile l'utilizzo di tali atti. La futura norma infatti sancisce la nullità dell'atto di rinuncia «se allo stesso non è allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella urbanistica, ambientale, sismica». Si tratta dunque di una prescrizione che, sotto l'apparenza dello scopo di far acquistare allo Stato solo immobili "regolari", è comunque incomprensibile e inapplicabile, con l'effetto pratico che non sarà più possibile stipulare atti di rinuncia. In particolare: il concetto di «documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa» non solo è del tutto inedito nella prassi professionale, ma è altresì un concetto pressoché impossibile da tradurre in concreto in quanto non si capisce quale sia questa «documentazione» e quale sia la «vigente normativa» cui ci si riferisce; gli atti traslativi di beni immobili fin dal 1985 sono bensì caratterizzati (a pena di nullità) da clausole inerenti al loro status urbanistico, ma si tratta di clausole che, per lo più, devono ospitare «dichiarazioni» del soggetto cedente e solo in minor parte devono menzionare una «documentazione» allegata al contratto; lo stesso discorso vale per la nullità derivante da difformità catastale, che dipende dalla mancanza di una «dichiarazione» e non dalla mancanza di un'«allegazione»; la «documentazione» attinente alla «vigente normativa» ambientale e sismica, sempre che esista, è del tutto sconosciuta al contesto degli atti traslativi di beni immobili; nella prassi della contrattazione immobiliare, le norme che dettano la sanzione della nullità dispongono una cosiddetta nullità «formale» e non «sostanziale», in quanto sono correlate (come la Cassazione ha ripetuto anche la settimana scorsa con la sentenza 27531 commentata sul Sole 24 Ore del 17 ottobre) alla mancanza di determinate dichiarazioni o dalla loro manifesta falsità e non dalla effettiva veridicità di tali dichiarazioni. La norma contenuta nella bozza di legge di bilancio per il 2026 emana inoltre un forte odore di illegittimità: la nullità civilistica è una sanzione che deriva dall'inosservanza di norme imperative, ma a condizione che si tratti di norme dalle quali si desuma chiaramente la linea di confine tra i comportamenti legittimi e quelli illegittimi. Senz'altro si blocca l'attività negoziale dei privati intimorendoli con il rischio di incorrere in una nullità derivante dall'infrazione di una norma ingestibile, ma si corre con questa strategia il forte rischio di raggiungere lo scopo voluto con una prescrizione a forse sospetto di contrarietà a quel dettato costituzionale ragionando sul quale le Sezioni unite hanno costruito la sentenza dell'agosto scorso. © RIPRODUZIONE RISERVATA