



*Inotai rogano gli atti, il Demanio impugna. E i tribunali mandano tutto in Cassazione*

# Proprietà, rinuncia a ostacoli

## Immobili troppo costosi lasciati allo Stato. Che però rifiuta

DI LUIGI FOLLIERI\*

**P**roprietari di immobili bisognosi di interventi di manutenzione straordinaria (anche perché situati in zone montane impervie e scoscese o in aree idrogeologicamente dissestate) o di suoli da bonificare, che, per ragioni di carattere economico (evitare di sostenere spese e di pagare tasse) e giuridico (trasferire ad altri le responsabilità, sia civili che penali, suscettibili di derivare dalla titolarità del bene), decidono di rinunciare alla proprietà del loro immobile. Sono casi che stanno diventando sempre più frequenti. In conseguenza di tale atto dismissivo, la cui validità è oggetto di discussione, e per l'effetto di una norma del codice civile (l'art. 827 c.c. sui "Beni immobili vacanti"), l'immobile è automaticamente acquisito al patrimonio dello Stato, venendo a rappresentare un peso per il soggetto pubblico e l'intera collettività. I notai, rassicurati da uno studio del Consiglio nazionale del notariato circa la possibilità di ricevere un atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, hanno iniziato a ro-

gare atti del genere, ma l'Agenzia del Demanio li ha, in alcuni casi, impugnati, contestandone la validità, in ciò supportata da un parere dell'Avvocatura generale dello Stato la quale ha predicato la nullità dell'atto di rinuncia, al ricorrere di ipote-

si che, sostanzialmente, coincidono con i casi concreti in cui si verifica la dismissione del diritto di proprietà immobiliare. A dimostrazione dell'incertezza che regna sull'argomento, la recente ordinanza del Tribunale di L'Aquila del 17 gennaio 2024, in applicazione di quanto stabilito dal nuovo art. 363 bis cpc, ha disposto il rinvio pregiudiziale degli atti alla Cassazione per la risoluzione della questione di diritto attinente all'ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà su beni immobili nonché all'eventuale indicazione del perimetro del sindacato giudiziale sull'atto. Il Tribunale ha ravvisato il ricorrere dei presupposti necessari per il rinvio pregiudiziale, rinvenendoli nelle gravi difficoltà interpretative che si agitano intorno alla questione (in ordine alla quale si fronteggiano orientamenti contrapposti); e nella presumi-

bile circostanza che, anche in futuro, l'Agenzia del Demanio e il Ministero dell'economia e delle finanze continueranno a promuovere giudizi volti alla declaratoria di invalidità o inefficacia degli atti con cui i privati rinunciano al diritto dominicale su beni immobili. Non resta, quindi, che attendere il pronunciamento della Cassazione, per valutare se riuscirà a fornire soluzioni giuridiche che possano contribuire a dipanare la problematica; nonostante sembri, in ogni caso, ine-





ludibile interrogarsi sulla possibilità di prospettare soluzioni alternative alla nullità dell'atto e provare ad offrire, anche osservando quanto accade in altri ordinamenti, ipotesi ricostruttive che perseguano un contemperamento degli interessi contrapposti (da un lato quelli del privato proprietario alla dismissione della titolarità del bene immobile, dall'altro quelli dello Stato di evitare che i costi e le responsabilità connessi ad una proprietà immobiliare svantaggiosa siano "trasmessi" sulla collettività).

*\*socio di  
Enrico Follieri & Associati*

—© Riproduzione riservata —■

