



FRANCESCO MEGLIO

Dottore di ricerca – Università degli Studi del Sannio

NOTE IN TEMA DI RINUNZIA ALLA PROPRIETÀ, TRA CATEGORIE DOGMATICHE E ISTANZE PRATICHE

SOMMARIO: 1. *L'interesse di dottrina e prassi per la rinunzia nell'attuale stagione del diritto civile.* – 2. *Aspetti generali della rinunzia al diritto di proprietà. In particolare, i profili strutturali, causali e formali.* – 3. *Il diritto di proprietà come oggetto di rinunzia: la prevalente (e preferibile) ricostruzione positiva.* – 4. *Natura giuridica dell'atto rinunciativo e conseguenti effetti sul diritto dominicale.* – 5. *La pubblicità della rinunzia: necessità di un contemperamento tra jus positum e istanze sistematiche.* – 6. *Osservazioni conclusive e prospettive de jure condendo.*

1. – Fino a pochi anni fa discorrere di rinunzia alla proprietà (e/o di altro diritto reale) avrebbe avuto il sapore di una discussione d'altri tempi, nella quale si affrontano tematiche vetuste e non più ricorrenti. Tant'è, però, che il corso della storia, ed in particolare la crisi economica che attanaglia tuttora il nostro Paese e non solo, si da occasionare una legislazione talvolta orientata dai moti dell'animo piuttosto che da una attenta e ponderata analisi degli interessi in campo, generando quello che una raffinata e acuta dottrina ha definito *diritto civile della crisi economica*¹, hanno portato all'attenzione il tema della rinunzia alla proprietà, quale risposta alla difficoltà – se non impossibilità – di sostenere gli oneri economici connessi al diritto dominicale.

Ne è disceso, specialmente per la comunità scientifica, il compito di approfondire l'istituto della rinunzia in generale e di quella avente ad oggetto un diritto reale immobiliare in particolare, avvalendosi certamente della letteratura meno recente in argomento e tenendo al contempo in debito conto il mutato quadro socio-economico. La giurispru-

¹ Tale felice formulazione, capace di descrivere una linea di tendenza legislativa invero ricorrente, si deve a G. D'AMICO, *Il rent to buy: profili tipologici*, in *Contratti*, 2015, p. 1030.



denza, dal canto suo, si è interrogata non sempre in maniera lineare². È possibile che tale ambiguità sia dovuta al fatto che essa è stata chiamata a cimentarsi con un tema “impolverato” e ad effettuare un contemperamento tra gli interessi in gioco non sempre agevole³. Infatti, non è semplice addivenire ad un equilibrio tra l’interesse privatistico alla dismissione del diritto e l’interesse pubblicistico a salvaguardare le casse erariali dall’acquisto di diritti reali poco proficui o addirittura fonte di costi anche notevoli. Non sono mancate, perciò, pronunce nelle quali si riscontra una scarsa sensibilità al tema e la necessità, pertanto, di procedere con una disamina attenta di esso.

2. – La rinunzia manca, come è noto, di una disciplina all’interno codice civile, eppure costituisce un tema capace di attrarre l’interesse di cospicua dottrina. Le ragioni di tale interesse sono molteplici e forse, a dire il vero, nessuna ha a che vedere col mondo del diritto, collocandosi in ciò che precede il diritto. Infatti, la rinunzia – sebbene sguarnita di una disciplina organica – rappresenta una delle principali facoltà del titolare di un diritto. Volendo provare a dare una definizione della rinunzia, che possa costituire il cano-

²L’interesse per il tema indagato è denotato anche dalla nota dell’Avvocatura Generale dello stato prot. n. 137950 del 14 marzo 2018, nella quale, nell’esprimere un parere di massima positivo in ordine alla possibilità, per il privato, di rinunciare con atto unilaterale redatto dal notaio, al diritto di proprietà su un bene immobile a rischio di dissesto idrogeologico, si sollecita l’attenzione su alcune questioni, quali ad es. quelle connesse alla responsabilità del rinunciante ex artt. 2043, 2051 e 2053 c.c. È interessante notare che in conclusione l’Avvocatura Generale dello Stato abbia sottolineato “come, anche per il rispetto dei principi di leale collaborazione e di buona fede in senso oggettivo, il rinunciante sia comunque chiamato a dare comunicazione al Demanio dell’atto dismissivo”. Si anticipa sin d’ora che tale comunicazione, se funzionale a meritevoli istanze, non ultimo assicurare la pubblica incolumità, segna quel necessario raccordo tra inquadramento dogmatico che – come si vedrà in seguito – ricostruisce la rinuncia come negozio non recettizio, e concreto dimensionarsi della fattispecie.

³Il bilanciamento tra gli interessi contrapposti segna il momento centrale dello *jus dicere*. Una riprova di quanto detto nel testo si ricava da una recente sentenza della Corte di Appello di Genova dell’8 novembre 2018. In essa, in rigetto della sentenza resa Tribunale di Imperia n. 2600 del 23 marzo 2018, che aveva rigettato il ricorso ex art. 2647 bis c.c. presentato avverso l’accettazione con riserva dall’Agenzia delle Entrate di due note di trascrizione relative a rinunzie ai diritti vantati da due coniugi su alcuni terreni, si suffraga l’ammissibilità della rinunzia al diritto di proprietà sulla base di alcuni dati normativi, e precisamente gli artt. 827, 882, 1104, 1350, n. 5 e 2643, n. 5, c.c. Il giudice di seconde cure, inoltre, precisa che nessuna norma espressa contempla tale rinuncia e richiama, però, la tradizionale ripartizione tra diritti disponibili e diritti indisponibili, irrinunciabili per superiori considerazioni di ordine pubblico.

Il concetto di disponibilità è positivamente individuabile nell’art. 1966 c.c., nell’ambito della disciplina della transazione. Sui rapporti tra illiceità della transazione e indisponibilità dei diritti che formano oggetto della lite, si veda L. RUGGERI, *Interesse a transigere e novazione del rapporto litigioso*, Napoli, 2002, p. 49 ss. Sulla diversità tra i concetti di disponibilità e di illiceità, cfr. A. TARTAGLIA POLCINI, *Modelli arbitrali tra autonomia negoziale e funzione giurisdizionale*, Napoli, 2002, p. 287 ss.



vaccio per le presenti riflessioni, essa è tradizionalmente ricostruita come il negozio giuridico unilaterale mediante il quale l'autore dismette una situazione giuridica di cui è titolare⁴.

Già solo da questa definizione si comprende che l'effetto essenziale della rinuncia risiede unicamente nell'abdicazione della situazione giuridica da parte del soggetto che ne è titolare. Il discorso potrebbe chiudersi qui, adottando una logica sillogistica secondo la quale ad ogni atto di rinuncia consegue l'estinzione del diritto che ne è oggetto. Un simile modo di ragionare non convince, come chiarito da una autorevole impostazione dottrina⁵ che ha evidenziato la necessità di distinguere la perdita del diritto dalla estinzione

⁴F. MACIOCE, *Rinuncia (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XL, 1989, Milano, p. 923 ss.; N. COVIELLO, *Manuale di diritto civile. Parte generale*, Milano, 1929, p. 324, secondo il quale la rinuncia «importa l'estinzione del diritto»; S. ROMANO, *Autonomia privata (Appunti)*, Milano, 1957, p. 88, secondo il quale la rinuncia determina «la estinzione o, quanto meno, il distacco dal rinunciante di un diritto o di un vantaggio giuridico»; F. SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 2002, p. 218; F. ATZERI, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, Torino, 1910, p. 1, per il quale la rinuncia è «la dismissione di un diritto, che si verifica per effetto della unilaterale volontà del titolare»; E. BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, in *Tratt. dir. civ.* Vassalli, XV, t. 2, Torino, 1960, p. 299. *Contra*, L. BOZZI, *La negozialità degli atti di rinuncia*, Milano, 2008, p. 49 ss., secondo la quale la rinuncia (in particolare ai diritti reali) costituirebbe un atto di autonomia "debole", riconducibile alla categoria degli atti giuridici in senso stretto piuttosto che del negozio giuridico. Secondo l'A., infatti, la volontà del soggetto riguarderebbe unicamente l'atto ed il suo effetto primario (la dismissione del diritto), non invece gli effetti ulteriori (consolidazione, accrescimento, acquisto in capo allo Stato) che sono previsti inderogabilmente dalla legge. Il rinunciante sarebbe "impotente" rispetto a questi ultimi, non potendo la sua volontà determinare il nuovo assetto di interessi, a differenza di quanto accade nel negozio giuridico (inteso quale atto di autonomia "forte"). Un'analisi delle ragioni concrete sottese alla rinuncia è in V. MASTROIACOVO, *La rilevanza delle vicende abdicative nella disciplina sostanziale dei tributi*, Torino, 2012, p. 3 ss.

⁵P. PERLINGIERI, *Appunti sulla rinuncia*, in *Riv. not.*, 1968, p. 348, secondo il quale «L'effetto essenziale e costante che caratterizza la rinuncia è la perdita del diritto da parte del soggetto rinunciante, mentre l'estinzione dello stesso è effetto secondario, riflesso, eventuale. Rinunciare non vuol dire estinguere il diritto, ance se, normalmente, il diritto in occasione della dismissione si estingue; rinunciare vuol dire solo dismettere il diritto, escluderlo dal proprio patrimonio». Nello stesso senso cfr. F. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., p. 924 ss., per il quale «la rinuncia, estinguendo il legame di titolarità del soggetto con il diritto, produce indubbiamente la separazione del diritto stesso dal soggetto. [...] Da un punto di vista più generale, il venir meno del soggetto può dar luogo a diverse conseguenze giuridiche, importando ora il semplice mutamento del soggetto, rimanendo inalterata la struttura del rapporto, ora invece l'estinzione del rapporto giuridico per il venir meno della pluralità dei soggetti».

Secondo S. PIRAS, *La rinuncia nel diritto privato*, Napoli, 1940, p. 164, nella rinuncia «si ha sempre la vera e propria estinzione di una data posizione giuridica che non si trasferisce ad altri o che, se si sia poi eventualmente acquistata da altri, lo è in via originaria ed è certamente diversa da quella nella sua struttura». Cfr. anche F. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., p. 926; D. BARBERO, *Rivendicazione di premio di lotteria e carattere giuridico della rinuncia*, in *Giur. it.*, 1953, IV, p. 89; G. GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959, p. 86, il quale afferma che «L'effetto proprio di quest'atto consiste nell'estinzione di un diritto del rinunciante; e questo effetto si consuma ed esaurisce nella sfera stessa del dichiarante. Il diritto non si perde dal soggetto per trasferirsi ad altri, ma si perde perché si estingue in lui. Seppure dunque l'atto può

JUS CIVILE



del medesimo. Ed infatti, alla rinuncia – come già precisato – consegue solo la dismissione del diritto dalla propria sfera giuridica mentre la estinzione di esso avrebbe carattere meramente eventuale. A sostegno di tale affermazione si invocano quelle ipotesi nelle quali alla rinuncia non consegue l'estinzione del diritto, ma l'acquisto in capo ad altri soggetti, ovvero ancora in quelle fattispecie nelle quali, nonostante l'intervenuta rinuncia, il diritto sopravvive per la sussistenza dell'interesse di un altro soggetto⁶.

È evidente che tale dottrina postula l'adesione a quella differenza tra effetto diretto ed effetto riflesso efficacemente specificata da autorevole dottrina⁷.

Ciò detto, occorre sgombrare il campo da un possibile equivoco, e perciò chiarire quale è la rinuncia oggetto delle presenti riflessioni. Ai nostri fini interessa la rinuncia c.d. abdicativa, e non anche quella c.d. traslativa, ossia quella inserita in un contratto sinallagmatico. In altri termini, la rinuncia dietro corrispettivo trova giustificazione nella controprestazione (ad esempio Tizio rinuncia alla servitù in cambio della somma di diecimila euro) e non costituisce un'autentica rinuncia, quanto piuttosto un negozio dispositivo⁸.

produrre un effetto per i terzi, tale effetto non è in diretta relazione causale con la dichiarazione di rinuncia, ma ne costituisce soltanto una conseguenza riflessa e mediata»; F. ATZERI, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, cit., p. 37, secondo il quale «La rinuncia non fa che creare le condizioni esterne che, secondo il nostro ordinamento giuridico, rendono ad altri possibile l'acquisto del diritto dismesso: ma – quando tali condizioni sorgono – l'acquisto del diritto, dismesso per parte d'altri, si verifica in forza del diritto, che all'acquirente stesso può competere, o direttamente, in virtù della legge, come si verifica per il diritto di accrescimento; – o in virtù del negozio giuridico stesso, che costituisce il titolo del diritto dismesso, come si verifica nel caso di una sostituzione testamentaria»; V. MASTROIACOVO, *La rilevanza delle vicende abdicative*, cit., p. 47 ss., secondo la quale «stante la natura unilaterale della rinuncia, la volontà del rinunciante si esprime attraverso la dismissione del diritto e ad essa rimane limitata anche in termini di effetti del negozio giuridico; l'effetto indiretto, eventualmente di arricchimento, dipende sì dalla "volontà aliena", ma solo in termini di "causa efficiente" e non di effetto, il quale discenderà integralmente dalla regolamentazione legislativa della fattispecie determinatasi».

⁶ Suole farsi l'esempio dell'art. 2814 c.c., a mente del quale «se la cessazione dell'usufrutto si verifica per rinuncia [...] l'ipoteca perdura fino a che non si verifichi l'evento che avrebbe altrimenti prodotto l'estinzione dell'usufrutto».

⁷ Sulla distinzione tra effetto essenziale (che caratterizza la fattispecie), effetto riflesso (che non trova causa nella fattispecie, ma nell'effetto essenziale) ed effetto secondario (che è eventuale ed accidentale) cfr. P. PERLINGIERI, *Appunti sulla rinuncia*, cit., p. 345 ss. Per la distinzione tra effetto diretto, effetto riflesso e conseguenze ulteriori del negozio cfr. C. DONISI, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Napoli, 1972, p. 71 ss.

⁸ Cfr. G. BENEDETTI, *Struttura della remissione. Spunti per una dottrina del negozio unilaterale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1962, 3, p. 1316, per il quale «il vantaggio altrui, come si è detto, potrà costituire al più un risultato indiretto della rinuncia, ma, se diventa la causa stessa del negozio che si pone in essere, inevitabilmente si realizza un diverso schema negoziale, che nulla ha più in comune con la rinuncia»; L. BOZZI, *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, cit., p. 7, per la quale «l'atto di spogliarsi volontariamente di un proprio



Nella rinuncia che qui interessa l'intento del rinunziante è unicamente la dismissione della situazione giuridica. Calato in una logica di scambio, tale intento è qualcos'altro. Sul punto, non può che condividersi quanto precisato da autorevole dottrina, la quale ha rimarcato che «non si ha rinuncia là dove la perdita del diritto si giustifica nell'ambito di un altro effetto, o perché parte di un effetto (negoziale) più ampio, o perché inscindibilmente e funzionalmente legato ad altro effetto (negoziale)»⁹.

Delineato l'oggetto dell'indagine nella rinuncia c.d. abdicativa, è possibile ora analizzarne il profilo strutturale. Essa ha una struttura unilaterale, costituendo l'espressione di una facoltà¹⁰ che appartiene al titolare della situazione giuridica oggetto di dismissione, senza bisogno dell'intermediazione di altri.

Non è mancato chi, in dottrina¹¹, ha prefigurato la natura contrattuale della rinuncia, ipotizzando un incontro tra la volontà rinunziante e quella del beneficiario indiretto della rinuncia. Si è obiettato¹², tuttavia, che in tal caso assisteremmo ad una sproporzione tra l'interesse sotteso alla rinuncia e lo strumento giuridico adoperato, in palese contrasto col principio di economia dei mezzi giuridici. In altri termini, se all'effetto dismissivo è sufficiente la sola dichiarazione di volontà del titolare del diritto, richiedere la partecipazione di chi si avvantaggia, seppur indirettamente della rinuncia, significa prefigurare un'eccedenza del mezzo rispetto allo scopo perseguito.

Va notato che la dichiarazione del beneficiario indiretto nulla aggiunge alla fattispe-

diritto può essere inserito in uno schema più ampio e avvenire in cambio di un corrispettivo: in questo caso la rinuncia si configura come una sorta di controprestazione, sia pure a carattere negativo. Appare tuttavia altrettanto evidente che in una simile ipotesi il soggetto non abdica affatto al suo diritto e che pertanto il suo atto non può certamente qualificarsi come di rinuncia, o per lo meno non di rinuncia "abdicativa".

⁹ P. PERLINGIERI, *op. cit.*, p. 356 ss.

¹⁰ F. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., p. 934 ss.; G. SICCHIERO, *Rinuncia*, in *Dig. disc. priv.*, XVII, Torino, 1998, p. 654; F. ATZERI, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, cit., p. 36; L. BIGLIAZZI GERI, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu-Messineo, XI, t. 3, Milano, 1984, p. 137; G. BENEDETTI, *Struttura della remissione*, cit., p. 1316; L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1962, p. 136 ss.; D. BARBERO, *Rivendicazione di premio di lotteria e carattere giuridico della rinuncia*, cit., p. 89.

In giurisprudenza cfr. Cass. 20 dicembre 1974, n. 4382, in *Giust. civ.*, 1975, I, p. 744; Cass. 22 marzo 1962, n. 592, in *Rep. foro it.*, 1962, voce *Rinuncia in genere*, n. 1; Cass. 24 ottobre 1961, n. 2355, in *Rep. foro it.*, 1961, voce *Rinuncia in genere*, n. 3; Cass. 26 giugno 1961, n. 1531, in *Rep. foro it.*, 1961, voce *Rinuncia in genere*, n. 8; Cass. 6 maggio 1955, n. 1272, in *Giur. it.*, I, 1, 1957, p. 604.

¹¹ L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, cit., p. 145 ss. Secondo A. GIANOLA, *Atto gratuito, atto liberale*, Milano, 2002, p. 388, invece, l'atto abdicativo avrebbe di per sé natura unilaterale, ad eccezione delle rinunzie che comportano il trasferimento della proprietà su beni immobili (es. quella del comproprietario), per la quale sarebbe necessaria l'accettazione del soggetto avvantaggiato.

¹² P. PERLINGIERI, *op. cit.*, p. 366 ss.



cie, se si condivide la nozione di rinuncia che si è data in precedenza¹³. Se così è, l'effetto favorevole per la di lui sfera giuridica si produce comunque, a prescindere dalla sua volontà, quale effetto considerato dalla legge nonostante l'assenza di una disciplina del fenomeno, e dunque ogni tentativo diretto a intravedere nella rinuncia le tracce della vicenda contrattuale risponderrebbe più ad una suggestione che ad una reale ed effettiva istanza pratica.

Ribadita la natura unilaterale della rinuncia, è d'uopo verificare i profili causali della stessa. Si anticipa che proprio su tale aspetto la dottrina ha avuto modo di cimentarsi, dal momento che l'istituto in esame richiama all'attenzione l'affascinante quanto intricato tema del negozio astratto. Andiamo con ordine. Secondo la prevalente dottrina, la rinuncia è un negozio causale e non astratto, non importante un'attribuzione patrimoniale¹⁴.

Si aggiunge, da parte di questa dottrina, che la rinuncia esprimerebbe *ex se* un interesse meritevole di tutela, coincidente con la dismissione della situazione giuridica. Ed anzi, si enfatizza proprio il fatto che dismettere ha in sé un *quid pluris* rispetto alla componente attributiva, costituendo perciò la massima espressione del potere di disposizione che compete al titolare di essa¹⁵. Al rinunziante si chiede, però, che egli abbia in animo soltanto di dismettere la situazione giuridica di cui è titolare, ovvero la perdita del diritto in parola, e che «il perseguimento di tale scopo presenti, in sé o nel complesso assetto negoziale, quegli elementi di giustificazione economico-sociale che l'ordinamento consente di realizzare attraverso il negozio di rinuncia»¹⁶.

Di contrario avviso è altra dottrina, la quale ha rilevato l'inconciliabilità della rinun-

¹³ Secondo A. TORRENTE, *La donazione*, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu-Messineo, XXII, Milano, 1956, p. 217, «se l'ordinamento giuridico ha, come deve essere, la sua economia logica, e se [...] i due effetti voluti, l'estinzione e la sua ripercussione nella sfera giuridica altrui si producono in forza della sola dichiarazione del titolare del diritto soggettivo, la eventuale dichiarazione dell'altro soggetto è priva di giuridica efficienza, ha un valore di mero fatto, altro non esprimendo se non il gradimento della persona che la formula»; Cfr. anche E. BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, cit., p. 301, secondo il quale «se oggetto della rinuncia è un diritto con soggetto passivo indeterminato (...), allora una cooperazione del soggetto passivo del rapporto non è più nemmeno concepibile; e non c'è ragione di distinguere, con riguardo al motivo del negozio, di per sé irrilevante, secondo che la rinuncia avvenga senza, o con, l'intento di favorire quella persona determinata, a vantaggio della quale la dismissione produce oggettivamente il suo effetto, posto che l'effetto permane identico qualunque intenzione possa nutrire il rinunziante».

¹⁴ Sul negozio astratto v. almeno V. SCALISI, *Negozio astratto*, in *Enc. dir.*, XXVIII, p. 52 ss.; B. TROISI, *Negozio giuridico, negozio astratto*, in *Enc. giur.* Treccani, XX, 1990; R. SACCO, *Negozio astratto, negozio giuridico (circolazione del modello), nullità e annullabilità*, Torino, 1995; E. BETTI, *Astrazione (Negozio astratto)*, in *Nov. dig. it.*, I, 2, Torino, 1968, p. 1469 ss.

¹⁵ F. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., p. 930. Cfr. anche L. V. MOSCARINI, *Rinuncia*, in *Enc. giur.* Treccani, p. 5 ss.

¹⁶ F. MACIOCE, *op. ult. cit.*, p. 930.



zia con la disciplina della causa¹⁷. Tale posizione si è argomentata dalla mancanza di controllo, da parte del legislatore, su tale atto di autonomia privata, come è a dire che, in fondo, da esso non sorgano dubbi in ordine alla sua compatibilità con i principi ed i valori dell'ordinamento giuridico. Si è detto, inoltre, che le ragioni del disinteresse risiederebbero nell'assenza di un rapporto relazionale tra soggetti diversi.

Si riscontrano convergenze, invece, sull'affermazione che vuole la rinuncia come atto neutro o incolore, sfuggente ad una sicura riconduzione alle più usuali categorie della onerosità e della gratuità, alla luce del suo effetto meramente abdicativo¹⁸.

Alla fine di questi cenni sui profili generali della rinuncia, qualche notazione merita il tema della forma del negozio di rinuncia¹⁹. Al riguardo, il discorso non può che principiare dal dettato normativo recato dagli artt. 1350, n. 5 e 2643, n. 5, c.c., in base ai quali l'atto contenente la rinuncia ad un diritto reale immobiliare deve farsi per iscritto ed è assoggettato alla formalità pubblicitaria della trascrizione. Va anticipato, sin d'ora, che tali disposti normativi, sebbene proiettati a regolare vicende bilaterali, sono destinati ad operare anche dinanzi ad un negozio unilaterale, quale è la rinuncia in parola, come si vedrà nel prosieguo dell'indagine trattando dei profili pubblicitari.

3. – Dopo aver indagato il negozio di rinuncia in termini generali, è possibile procedere con la disamina dei possibili oggetti dello stesso, focalizzando principalmente l'attenzione sulla rinunciabilità del diritto di proprietà, essendo estensibili agli altri diritti reali le conclusioni raggiunte in ordine ad essa.

Si deve immediatamente evidenziare che la dottrina è pressoché concorde nell'affermare che sono rinunciabili, quanto all'oggetto, i diritti soggettivi e tra questi certamente il diritto di proprietà²⁰.

¹⁷ G. SICCHIERO, *Rinuncia*, cit., p. 661; S. PUGLIATTI-A. FALZEA, *I fatti giuridici*, Milano, 1996, p. 41.

¹⁸ E. MOSCO, *Onerosità e gratuità degli atti giuridici*, Milano, 1942, p. 24 ss.; G. OPPO, *Adempimento e liberalità*, Milano, 1947, p. 293; F. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., p. 929; F. SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali*, cit., p. 224.

¹⁹ Sulla forma del negozio di rinuncia si veda, più diffusamente, F. MACIOCE, *op. cit.*, p. 943 ss.

²⁰ A. BOZZI, *Rinuncia (diritto pubblico e privato)*, in *Nov. dig. it.*, XV, Torino, 1968, p. 1149; G. SICCHIERO, *Rinuncia*, cit., p. 659; L. V. MOSCARINI, *Rinuncia*, cit., p. 3, secondo il quale è proprio il profilo strutturale dei diritti assoluti, quali situazioni soggettive attive cui corrisponde un generico dovere di astensione in capo alla generalità dei consociati, senza che sia identificabile un soggetto passivo del rapporto, che consente la più rigorosa configurazione di un effetto abdicativo. La rinuncia determina, infatti, la fuoriuscita del diritto dalla sfera giuridica del rinunziante senza determinare l'incremento di quella di alcun altro soggetto, né in modo diretto, né in modo indiretto; F. MACIOCE, *op. cit.*, p. 942, secondo il quale «la rinunciabilità non è che un modo di essere del diritto soggettivo, riflesso di una qualificazione normativa»;



Sovente si precisa che sono rinunziabili i diritti che si trovano nella disponibilità del rinunziante, e che dunque non rispondano ad interessi ultraindividuali. Basti considerare, in argomento, la tematica connessa agli alimenti, per i quali la legge all'art. 447 c.c. ne sancisce l'inceditività, l'intransigibilità e l'incompensabilità. Ma si consideri, ad esempio, la disposizione recata dall'art. 2113 c.c. che dispone l'invalidità delle rinunzie e delle transazioni aventi per oggetto diritti del prestatore di lavoro derivanti da disposizioni inderogabili della legge e dei contratti o accordi collettivi di lavoro. In altri termini, si tratta di diritti che, reagendo col solo interesse del titolare, non reclamano la tutela di interessi di terzi e sono, perciò, dismissibili da parte del titolare²¹.

Non v'è dubbio, pertanto, che il diritto di proprietà, in quanto diritto disponibile, sia perciò suscettibile di rinunzia²².

A corredo della tesi positiva sono addotti svariati argomenti, specialmente muovendo da un ordito normativo dal quale non sembrano evincersi indici di segno contrario. In-

C. MAIORCA, *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*, in *Comm. c.c.* D'Amelio – Finzi, Firenze, 1943, p. 107 ss.; N. COVIELLO, *Della trascrizione*, II, in *Il codice civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*, a cura di Fiore, Napoli-Torino, 1915, p. 368 ss.; C. M. BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Milano, 1999, p. 406; L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, cit., p. 137; L. BARASSI, *Proprietà e comproprietà*, Milano, 1951, p. 210; F. ATZERI, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, Torino, 1910, p. 102 ss.; S. PIRAS, *La rinunzia nel diritto privato*, cit., p. 91 ss.

²¹ Cfr. A. BOZZI, *Rinunzia*, cit., p. 1141 ss., ed in particolare p. 1142, ove si legge che «La rinunziabilità o meno d'un diritto è il riflesso o il risultato di una qualificazione normativa. A tal riguardo è di preminente importanza la natura dell'interesse, che quale dato pregiudiziale determina l'intervento del legislatore: il perché della previsione pad arte dell'ordinamento giuridico. Un diritto soggettivo è rinunziabile quando dal sistema normativo risulta l'indifferenza che esso permanga o meno nella sfera del titolare. È al contrario irrinunziabile quando per la concreta realizzazione dell'interesse che ne sta alla base sono necessarie l'aderenza e la permanenza di esso nella sfera del titolare»; L. V. MOSCARINI, *Rinunzia*, cit., p. 2. Il tema si interseca con l'interessante tematica della rinunziabilità dei diritti futuri. In argomento, almeno C. COPPOLA, *La rinunzia ai diritti futuri*, Milano, 2005.

²² Cfr. F. ATZERI, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, cit., p. 105, il quale, scrivendo nel lontano 1910, proprio con riferimento alla rinunzia alla proprietà su beni immobili afferma che «è vero che capita di raro, che il proprietario rinunzi alla proprietà di uno stabile e con ciò si spiega la mancanza nel nostro Codice civile di un'espressa disposizione, che regoli questo modo di dismissione della proprietà immobiliare. Ciò non toglie, che il bisogno di dismettere la proprietà di un immobile al pari della quota di comproprietà, non solo come inutile, ma altresì come pregiudizievole al proprietario, si presenti nella pratica più frequente di quel che non si creda. Ciò si verifica specialmente in Sardegna per quelle proprietà rocciose, che, tassate come foreste, sono colpite, prima del taglio, d'un'imposta gravosissima: dopo il taglio, esse non sono spesso suscettibili di alcun reddito, pur rimanendo soggette alla stessa imposta. I proprietari spesso, per sottrarsi all'obbligo dell'imposta, ricorrono all'espedito di vendere ad un nullatenente queste proprietà per un prezzo irrisorio; noi però crediamo che, senza ricorrere a quest'espedito di accollare l'obbligazione su d'una persona, che di fatto non trovasi in condizione di poterla adempiere, ciò che non sempre riesce facile, sia egualmente possibile, secondo il nostro ordinamento giuridico, di raggiungere lo stesso scopo per mezzo di una rinunzia».



nanzitutto, è il codice civile a contemplare specifiche ipotesi di rinuncia alla proprietà. Si considerino le norme recate dall'art. 882 (riparazioni del muro comune) o dall'art. 1104 (spese della comunione), benché in tali ipotesi venga in rilievo un elemento in più, in quanto all'atto di rinuncia si accompagna un effetto ulteriore, ossia l'estinzione dell'obbligazione, sì che si discorre comunemente di cd. rinuncia liberatoria.

Ciò detto, non è però irrilevante sottolineare come l'estinzione dell'obbligo di contribuire alle spese non obnubila il fatto che il diritto di proprietà sia stato dismesso, ma anzi si atteggia ad aspetto ulteriore rispetto alla dismissione del diritto dominicale²³.

Nemmeno può obiettarsi, inoltre, che i dati normativi citati abbiano rilevanza limitata alle specifiche ipotesi da essi considerati, e dunque siano muti rispetto ad una ipotetica valenza generale dei medesimi.

Depone in favore della rinunciabilità del diritto di proprietà l'analisi, *a contrario*, della nuova formulazione dell'art. 1118, comma 2, c.c., come modificato dalla riforma del condominio.

Si rammenta che il testo previgente della citata disposizione prevedeva che il condomino non potesse, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione. Ne derivava, dunque, che era possibile anche un atto di rinuncia al diritto sulle parti comuni dell'edificio. Tuttavia un tale atto restava sguarnito di utilità pratica in quanto, ad ogni modo, rimaneva dovuto il contributo per le spese di conservazione.

L'attuale formulazione dell'art. 1118, comma 2, c.c. prevede, invece, che "il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni". Il *revirement* del legislatore della riforma è netto, comportando l'impossibilità di una rinuncia al diritto sulle parti comuni dell'edificio²⁴.

Si deve, perciò, indagare la *ratio* di questa disposizione. In tema, va detto che, già sotto il vigore della precedente formulazione, essa è stata ravvisata²⁵ nella peculiarità delle

²³ Sulla portata di tali norme si veda, in luogo di molti, A. LENER, *La comunione*, in *Tratt. dir. priv.* Rescigno, 8, *Proprietà*, t. 2, Torino, 2002, p. 348, per il quale «ciò che ha bisogno di spiegazione, o di esplicito fondamento normativo, è l'effetto liberatorio, non l'effetto abdicativo con la sua necessaria conseguenza».

²⁴ Per una puntuale disamina della nuova disposizione v. R. TRIOLA, *L'edificio condominiale e l'utilizzazione dei beni comuni*, in *Tratt. di dir. imm.*, dir. da Visintini, III, *La comunione e il condominio*, Padova, 2013, p. 206 ss. La nuova norma sembra recepire l'orientamento già sostenuto in giurisprudenza. Si veda, in proposito, Cass. 29 maggio 1995, n. 6036, in *Vita not.*, 1996, p. 215: «Quando le parti comuni sono necessarie per l'esistenza o per l'uso dei piani o delle porzioni di piano, ovvero sono destinate al loro uso o servizio, non è consentito rinunciare al condominio sulle cose necessarie per l'esistenza o per l'uso delle unità immobiliari in proprietà esclusiva perché, nonostante la rinuncia al diritto, il condomino continuerebbe a valersi delle cose, dei servizi e degli impianti. La rinuncia al solo condominio, perciò, si considera invalida».

²⁵ Cfr. P. GRECO, in Pescatore, Albano, Greco, *Della proprietà*, in *Comm. del cod. civ.*, libro III, t. 3, Torino, 1968, p. 57; M. FRAGALI, *La comunione*, in *Tratt. dir. civ. e comm.* Cicu-Messineo, t. II, Milano,



parti comuni, spesso necessarie al godimento della porzione di proprietà individuale (si pensi alle scale, all'androne, ecc.), delle quali il condomino gode, anche solo a livello fattuale, perché ad esempio non vi è un'alternativa, nonostante una eventuale rinuncia. È chiaro che il legislatore voglia evitare che la rinuncia in esame diventi un facile *escamotage* per sottrarsi solamente al pagamento delle spese di conservazione, continuando ad avvalersi della parti comuni.

Tornando al tema oggetto della nostra indagine, l'espresso divieto di rinuncia al diritto di comproprietà contemplato dal disposto normativo ora analizzato sembra avvalorare la possibilità di rinunciare al diritto di proprietà in tutte le ipotesi nelle quali non vengano in rilievo analoghe istanze.

Se ciò non bastasse, si consideri che con riferimento ai beni mobili, è certamente pacifico che il soggetto possa spogliarsi del suo diritto di proprietà tramite un atto di abbandono²⁶, con la conseguenza di rendere il bene suscettibile di occupazione. Appare perciò evidente che, ove si negasse una tale eventualità in caso di beni immobili, potrebbe porsi una ragione di differenziazione niente affatto agevole da comprendere²⁷.

Non si trascura di considerare che le due categorie di beni sono diversamente traguardate da parte del legislatore. Il problema non è tanto e non può certamente essere quello di precludere al titolare di un diritto reale di dimetterlo, se non alienandolo ad un terzo, quasi come ad obbligarlo a tenerlo per sé il diritto tutte le volte in cui non trovi un terzo che soddisfi le sue richieste, quanto invece quello di individuare il *vestmentum* formale idoneo alla produzione dell'effetto dismissivo, al quale sono correlate delle conseguenze tutt'altro che marginali.

1978, p. 456; M. E. LA TORRE, *Abbandono e rinuncia liberatoria*, Milano, 1993, p. 174 ss. Si veda, inoltre, A. SCRIMA, *Le parti comuni*, in *Il nuovo condominio*, a cura di Triola, Torino, 2013, p. 76 ss. In giurisprudenza, v. Cass. 10 aprile 1996, n. 3294, in *Giust. civ.*, 1996, I, p. 2598, la quale, esaminando una fattispecie in cui ricorreva una rinuncia non alla proprietà delle parti comuni, ma ad un diritto di uso esclusivo del lastrico solare, afferma che «occorre in proposito partire dalla considerazione che nella specie non può trovare applicazione l'art. 1118, secondo comma, cod. civ., in base al quale il condomino non può rinunciare al diritto di comproprietà sulle cose comuni al fine di sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione, per due ordini di ragioni. In primo luogo la norma in questione ha carattere eccezionale rispetto al principio generale stabilito dall'art. 1104, primo comma, cod. civ. e non può quindi essere applicata analogicamente alla ipotesi in cui un condomino non rinuncia al suo diritto di proprietà su una parte comune, ma ad un suo particolare diritto di uso di tale parte comune. In secondo luogo mancherebbe la identità di *ratio*. La inefficacia della rinuncia di cui all'art. 1118, secondo comma, cod. civ. è ricollegabile alla necessità di evitare che il condomino possa, da un lato, sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese necessarie per la conservazione delle parti comuni, continuando, dall'altro, ad utilizzarle in quanto essenziali per il godimento della unità immobiliare in sua proprietà esclusiva».

²⁶ Sull'abbandono, almeno, G. DEIANA, *Abbandono (derelictio)*, in *Enc. dir.*, I, Milano, 1958, p. 5 ss.; C. M. BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, cit., p. 403 ss.

²⁷ In tema, L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, cit., p. 138.



Infatti, se il bene mobile è suscettibile di abbandono, da intendersi come quell'atto con cui un soggetto si libera della cosa lasciandola in luogo aperto al pubblico²⁸, rendendola *res nullius* ed in quanto tale suscettibile di occupazione, analoga soluzione non è percorribile per il bene immobile. La proprietà immobiliare può essere dismessa solo mediante un negozio di rinuncia che richiede la forma scritta *ad substantiam* (art. 1350, n. 5 c.c.) ed è soggetto a trascrizione (art. 2643, n. 5 c.c.). In particolare, l'ordinamento giuridico per i beni immobili non ammette che essi possano divenire *res nullius*, stante la loro diversa considerazione da parte del legislatore. Tale conclusione è suffragata dal disposto normativo recato dall'art. 827 c.c., a mente del quale «I beni immobili che non sono di proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato».

4. – Acquisita l'ammissibilità della rinuncia al diritto di proprietà, se ne devono ora approfondire tanto la natura giuridica quanto gli effetti.

Dicevamo poc'anzi, in ordine agli effetti, che l'art. 827 c.c. stabilisce l'acquisto in capo allo Stato dei beni immobili che non sono di proprietà di alcuno, allo scopo – si ripete – di evitare che diventino *res nullius*²⁹. Evidenziavamo, allora, che l'ordinamento non consente che un bene immobile possa rimanere privo di un soggetto titolare. A fronte della rinuncia abdicativa da parte del proprietario di un bene, la proprietà dello stesso viene ad essere conseguita dallo Stato³⁰ non già a titolo derivativo, bensì a titolo originario, proprio in virtù del disposto dell'art. 827 c.c.³¹

²⁸ C. M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., p. 404.

²⁹ Si fa presente che per alcune Regioni a statuto speciale è previsto l'acquisto al patrimonio delle Regioni. In particolare, ciò è previsto per il Trentino-Alto Adige (art. 67, ult. co., del relativo Statuto, il quale prevede che "I beni immobili situati nella regione che non sono proprietà di alcuno spettano al patrimonio della Regione"); per la Sicilia (art. 34 del relativo Statuto, il quale prevede che "I beni immobili, che si trovano nella Regione e che non sono in proprietà di alcuno, spettano al patrimonio della Regione"); per la Sardegna (art. 14, comma 3, del relativo Statuto, secondo il quale "I beni immobili situati nella Regione, che non sono di proprietà di alcuno, spettano al patrimonio della Regione").

³⁰ Tale conclusione trova concorde la dottrina. In tal senso: L. BIGLIAZZI GERI, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, cit., p. 137; G. GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettizia*, p. 86; C. M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., p. 407; L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, cit., p. 138; G. DEIANA, *Abbandono*, cit., p. 9; A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu-Messineo, VIII, t. 2, Milano, 1995, p. 868; L. BARASSI, *Proprietà e comproprietà*, cit., p. 210; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione*, dir. da Gabrielli-Gazzoni, I, Torino, 2012, p. 254; C. MAIORCA, *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*, cit., p. 108; A. CATAUDELLA, *Considerazioni in tema di donazione liberatoria*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1970, p. 760; D. BARBERO, *Rivendicazione di premio di lotteria e carattere giuridico della rinuncia*, cit., 91.

³¹ In tal senso G. GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettizia*, p. 86, per il quale «Se la proprietà di cui il



In relazione agli effetti della rinuncia occorre procedere con cautela. Infatti, l'acquisto che mette capo allo Stato ex art. 827 c.c. non è un effetto diretto della rinuncia alla proprietà, dal momento che con tale atto il rinunziante unicamente si spoglia del diritto di cui è titolare senza preoccuparsi delle sorti di tale diritto, essendogli indifferente che esso si estingua o venga acquistato da altri. Al rinunziante, in altri termini, interessa solo il fatto di privarsene, anche o all'esclusivo fine di sottrarsi agli oneri afferenti al diritto dominicale. Di contro, l'ordinamento non può certamente trascurare di considerare le sorti del diritto oggetto di rinuncia, costituendo, per quanto detto sin qui, una manifestazione di sicura rilevanza giuridica³².

Venendo ora alla natura dell'atto, esso, anche alla luce dei rilievi sopra svolti, è certamente unilaterale. In particolare, è atto unilaterale diretto unicamente alla dismissione del diritto, al quale sono estranei effetti traslativi, in quanto l'acquisto che ne deriva in capo allo Stato non è un effetto negoziale voluto dal rinunziante, bensì la conseguenza, voluta e disciplinata dall'ordinamento giuridico, di un atto nel quale la volontà è diretta unicamente alla dismissione della situazione giuridica soggettiva.

soggetto abbandona la titolarità passa a terzi (es. lo Stato: art. 827 c.c.), ciò avviene a titolo originario ed *ex lege*»; C. M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., p. 407; C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 108, nt. 1, per il quale «I beni immobili non potrebbero perciò essere mai *nullius*; ma ciò non toglie che, pur esclusa ogni interruzione nella titolarità, la rinuncia sia estintiva (e non traslativa), mentre l'acquisto da parte dello Stato è a titolo originario per virtù di legge»; F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., p. 254, secondo il quale «Lo Stato, infatti, acquista automaticamente *ex lege* la proprietà dell'immobile vacante e tale acquisto di certo non può considerarsi a titolo derivativo. Non può ravvisarsi pertanto una vicenda circolatoria in senso stretto perché tra la perdita della proprietà nel patrimonio del rinunziante e l'acquisto al patrimonio dello Stato vi è soluzione di continuità. Titolo dell'acquisto da parte dello Stato è la *vacantia* e non la rinuncia, che ne costituisce solo un antecedente». In giurisprudenza v. Cass. 11 marzo 1995, n. 2862, in *Giust. civ.*, 1995, I, p. 2077: «L'acquisto dei beni (mobili, immobili e crediti) del defunto da parte dello Stato in mancanza di altri successibili, a norma dell'art. 586 c.c., avviene *iure successionis* e, quindi, a titolo derivativo, mentre l'acquisto dei beni immobili "che non sono in proprietà di alcuno", previsto dall'art. 827 c.c., avviene a titolo originario. Pertanto, l'art. 67 dello Statuto speciale Trentino-Alto Adige, approvato con d.P.R. 31 agosto 1972 n. 670, stabilendo che "i beni immobili situati nella regione, che non sono di proprietà di alcuno, spettano al patrimonio della Regione", ha apportato deroga all'art. 827 c.c., ma non ha modificato l'art. 586 c.c., che è tuttora in vigore nel territorio di quella regione, operando nel diverso campo della successione a causa di morte».

³² Con riferimento alla responsabilità dello Stato per le spese e gli oneri relativi all'immobile oggetto di rinuncia, si è di recente affermato in dottrina che non potrebbe estendersi il meccanismo di limitazione di responsabilità previsto dall'art. 586 c.c. A differenza di quest'ultima ipotesi, l'acquisto a seguito di rinuncia è necessario ed avviene a titolo originario, non derivativo. Lo Stato, dunque – secondo questa ricostruzione – sarebbe pienamente responsabile per le spese di gestione del bene, potendo solo configurarsi, in via eventuale e ricorrendone i presupposti, una responsabilità aquiliana del rinunziante per i danni arrecati. Con riferimento, invece, al possibile pregiudizio per i creditori del rinunziante, si è richiamato, condivisibilmente, il rimedio dell'azione revocatoria, configurando la rinuncia un atto negoziale di disposizione del bene, sia pure non attributivo. Per entrambi gli argomenti v. E. MANCINI, *Note in tema di rinuncia alla proprietà*, in *Vita not.*, 2013, 2, p. 960.



Un primo importante corollario è allora rappresentato dalla esclusione di un'accettazione della rinuncia³³. Né pare immaginabile e/o configurabile un atto di rifiuto da parte dello Stato, essendo questi obbligato all'acquisto stante il disposto dell'art. 827 c.c.³⁴, in ragione del fatto che tale previsione è funzionale ad evitare che la proprietà immobiliare divenga *res nullius*³⁵.

Acquisita allora la non necessità di un'accettazione, ci si è chiesti se l'atto di rinuncia sia o meno recettizio e, quindi, debba o meno essere portato a conoscenza del terzo interessato, e in particolar modo dello Stato nell'ipotesi che qui interessa.

Sul punto, è dato riscontrare che la dottrina ha espresso posizioni contrastanti. Secondo un primo novero di studiosi³⁶ il carattere recettizio della rinuncia andrebbe accertato caso per caso, non essendo possibile né proficuo provare a fornire una risposta universalmente valida al quesito. Nel dettaglio, i sostenitori di tale posizione evidenziano come la recettizietà sarebbe talora insita in relazione al rapporto in cui la rinuncia medesima opera, com'è a dirsi nel caso della rinuncia alla quota di comproprietà di cui all'art. 1104

³³ Escludono la necessità di un atto di accettazione da parte dello Stato, trattandosi di acquisto automatico, C. MAIORCA, *Della trascrizione*, cit., p. 108; C. M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., p. 407, il quale cita un caso giurisprudenziale inedito che pertanto si riporta testualmente: «In un caso giurisprudenziale inedito, era sorta controversia tra l'Amministrazione finanziaria e un contribuente in ordine alle imposte relative ad un immobile. Il contribuente negava di essere tenuto al pagamento di tali imposte in quanto aveva rinunciato all'immobile con dichiarazione resa al notaio e debitamente trascritta. L'Amministrazione replicava che l'abbandono degli immobili comporta il loro acquisto da parte dello Stato (art. 827 cc) e che pertanto senza l'accettazione di quest'ultimo l'atto sarebbe privo di efficacia. Gli immobili abbandonati passano infatti in proprietà dello Stato e questo risultato non potrebbe ammettersi in mancanza di una conforme formale volontà dell'Amministrazione. L'argomento non convince. L'acquisto dell'immobile in capo allo Stato non è effetto dell'atto di abbandono, ma effetto della norma che attribuisce allo Stato la proprietà dei beni vacanti (827 cc), e tale effetto non è quindi subordinato ad alcun atto di accettazione»; E. MANCINI, *Note in tema di rinuncia alla proprietà*, cit., p. 960, secondo la quale, comunque, potrebbe essere opportuna (sia pur non necessaria) una notifica dell'atto alla pubblica amministrazione a fini conoscitivi.

³⁴ Occorre sottolineare che la fattispecie acquisitiva in esame si distingue da quella prevista, in ambito successorio, dall'art. 586 c.c. per il caso di vacanza ereditaria, la quale ha carattere derivativo. In tal senso, Cass. 11 marzo 1995, n. 2862, in *Notariato*, 1996, 1, p. 18 ss.: «L'indicazione dello Stato tra i successibili nell'art. 565 c.c., la collocazione dell'art. 586 c.c. nel titolo dedicato alle successioni legittime, l'uso del verbo devolvere, adoperato da entrambe tali norme, e la previsione del principio secondo cui lo Stato risponde nei limiti del valore dei beni assegnati (art. 586 ultimo comma), sono elementi decisivi per ritenere che l'acquisto di cui all'art. 586 avvenga *iure successionis* e, quindi, a titolo derivativo e non costituisca specificazione di quello a carattere chiaramente originario, contemplato nella disposizione dell'art. 827 c.c.».

³⁵ Cfr. A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, cit., p. 868, per il quale «l'art. 827 c.c. rende inapplicabile allo Stato il [sopra menzionato] principio della sovranità sulle sfere soggettive di appartenenza immobiliare».

³⁶ G. SICCHIERO, *Rinuncia*, cit., p. 655.

JUS CIVILE



c.c. (*rectius*: rinuncia liberatoria), «giacché qui produce l'effetto di sottrarre il rinunziante [...] agli obblighi derivanti dalla titolarità del diritto, accollandoli all'altro comunista che, salvo il rifiuto, acquista la proprietà della quota rinunziata per accrescimento»³⁷. In altri termini, in un'ipotesi come quella dell'art. 1104 c.c. la recettività della rinuncia è un precipitato di quell'effetto, ulteriore, rappresentato dalla liberazione dagli obblighi che dovranno nondimeno essere assolti da chi, indirettamente, si avvantaggia delle rinunzia.

A fronte di tali rilievi non sorprenda, allora, che la dottrina³⁸ concorda nel ritenere che nella rinuncia liberatoria l'atto debba essere portato a conoscenza degli altri comproprietari. Ma – si ripete – ciò discende appunto da quell'effetto ulteriore, estraneo alla rinuncia c.d. abdicativa oggetto di queste riflessioni, consistente nella liberazione dall'obbligazione di pagamento delle spese anche anteriori³⁹.

A seguito della rinuncia gli altri condividenti sono titolari di una quota di comproprietà accresciuta, ma ciò comporta che essi siano anche gravati da un'obbligazione di pagamento delle spese (anche quelle già deliberate) in misura maggiore rispetto a prima, tenuto conto delle nuove proporzioni in cui è ripartito il diritto dominicale. Ne discende, pertanto, la necessità che l'atto di rinuncia sia portato a conoscenza dei condividenti diversi dal rinunziante. La recettività di tale ipotesi, tuttavia, risulta giustificata in base a ragioni che nulla o poco hanno a che vedere con la mera dismissione del diritto dominicale.

Tornando ora alla rinuncia abdicativa, va subito rilevato che la dottrina prevalente⁴⁰ e la giurisprudenza⁴¹ convergono sulla natura non recettiva dell'atto in discorso. A sostegno di tale tesi si argomenta anzitutto dagli effetti propri del negozio di rinuncia. Essi, infatti, dal momento in cui si esauriscono nella sfera del dichiarante, non reclamano per la loro realizzazione la necessità di alcuna comunicazione al terzo. Si intende dire che

³⁷ G. SICCHIERO, *Rinuncia*, cit., p. 655.

³⁸ G. GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettiva*, p. 85; E. MANCINI, *Note in tema di rinuncia alla proprietà*, cit., p. 945.

³⁹ F. MACIOCE, *op. cit.*, p. 938.

⁴⁰ F. MACIOCE, *op. cit.*, pp. 936-937; L. V. MOSCARINI, *Rinuncia*, cit., p. 6; G. GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettiva*, p. 86 ss., il quale ritiene che la regola sia il carattere non recettivo dell'atto di rinuncia, cui fa eccezione (per i fini che qui interessano) la fattispecie della rinuncia liberatoria, in cui la dichiarazione del rinunziante è qualificata da una funzione che eccede il normale schema dell'atto (ossia la liberazione dal debito); E. BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, cit., p. 301; L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico*, cit., p. 145; R. CICALA, *L'adempimento indiretto del debito altrui*, Napoli, 1968, p. 188; C. NOBILI, *Le obbligazioni*, Milano, 2008, p. 172.

⁴¹ Per la giurisprudenza, si vedano Cass. 20 aprile 1965, n. 761, in *Rep. giust. civ.*, 1958, *Servitù*, n. 72; Cass. 18 agosto 1956, n. 3129, in *Foro it.*, 1957, I, 410.



l'effetto abdicativo o dismissivo è in diretta relazione causale con la dichiarazione, sì che ulteriori effetti della stessa nei confronti di terzi – su tutti l'acquisto in capo allo Stato – costituiscono mere conseguenze indirette della rinuncia, inidonee *ex se* ad incidere sull'efficacia della fattispecie che è e resta unilaterale.

Alla luce di tale ricostruzione, che pare da prescegliere per la sua attitudine a considerare la natura e la funzione dell'atto in discorso, la rinuncia al diritto di proprietà, stante il suo effetto meramente abdicativo, ha natura di atto non recettizio.

5. – La disamina del tema della rinuncia alla proprietà, una volta che al quesito di fondo sia stata data risposta positiva, richiede di vagliarne il profilo pubblicitario⁴², essenziale per rendere edotti i terzi dell'avvenuta dismissione del diritto reale. È da esaminare, allora, il problema della trascrizione, la cui analisi non può che prendere le mosse dal disposto normativo contenuto nell'art. 2643, n. 5, c.c., che appunto prevede la trascrizione degli atti di rinuncia ai diritti immobiliari⁴³.

⁴² Non si è mancato di invocare il tema del principio di tassatività delle ipotesi suscettibili di trascrizione. Sulla permanenza di tale principio nel sistema, si vedano almeno G. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009, p. 14, il quale sottolinea come la tesi della tassatività contrasti con gli orientamenti desumibili dal c.d. diritto vivente in quanto è «(...) frequente, innanzitutto, l'impiego di soluzioni "largheggianti" da parte di dottrina e giurisprudenza in casi concreti per i quali la legge non prevede espressamente la trascrizione, con la conseguente ammissione della trascrivibilità di diritti reali «atipici», obbligazioni *propter rem*, regolamenti condominiali, atti d'obbligo, convenzioni urbanistiche e vincoli «atipici», domande giudiziali non previste dalla legge, cessioni di posizioni contrattuali, fattispecie modificative o estintive di situazioni giuridiche già segnalate, accertamenti negoziali, ecc. (...)»; ID., *Trascrizione immobiliare e Costituzione*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, p. 103 ss., ancora lo stesso autore afferma che bisogna abbandonare le residue suggestioni provenienti da un modello ormai superato, ad esempio adottando senza timori una nuova metodologia giuridica, fondata sull'interpretazione sistematica, assiologica e costituzionalmente orientata; ID., *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare, tra interessi privati e interessi pubblici*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, p. 689 ss.; ID., *Trascrizione immobiliare, Costituzione Repubblicana e Convenzione Europea dei diritti dell'uomo*, in AA.VV. *Pubblicità degli atti e delle attività*, *op. cit.*, p. 47 e ss.; ID., *Questioni generali e problemi aperti in materia di trascrizione immobiliare*, in *Riv. not.*, 2013, p. 749 e ss.; ID., *Trascrizione immobiliare e Convenzione Europea dei diritti dell'uomo*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, p. 329 e ss. Precedentemente sul tema già V. IVONE SALVO, *Nuove funzioni della trascrizione nel sistema della pubblicità*, Napoli, 2002 e M. FRANCESCA, *Pubblicità e nuovi strumenti di conoscenza*, Napoli, 2003.

⁴³ Cfr. L. V. MOSCARINI, *Rinuncia*, cit., p. 6; G. SICCHIERO, *Rinuncia*, cit., p. 662; L. FERRI-P. ZANELLI, *Della trascrizione. Art. 2643-2696*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1995, p. 150 ss.; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, in *Cod. Civ. Comm.* Schlesinger, Milano, 1991, p. 228 ss.; ID., *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., p. 253 ss.; R. TRIOLA, *Della tutela dei diritti. La trascrizione*, in *Tratt. di dir. priv.*, dir. da Bessone, IX, Torino, 2012, p. 82 ss.; C. MAIORCA, *op. cit.*, p. 108 ss.



In argomento, è opportuno sottolineare da subito come autorevole dottrina⁴⁴ abbia posto in evidenza l'incongruenza del richiamo, quanto agli effetti della trascrizione, all'art. 2644 c.c. Si è osservato, infatti, che l'acquisto che si realizza in capo al terzo non avviene a titolo derivativo, bensì a titolo originario, in considerazione della natura meramente abdicativa della rinuncia. Si è affermato, allora, che «la disciplina della trascrizione della rinuncia non è in linea con gli effetti sostanziali che alla rinuncia stessa conseguono»⁴⁵.

Ne è derivata la necessità teorica di chiarire perché il legislatore abbia effettuato tale richiamo, atteso che è indubbio vi sia un disallineamento tra natura dell'atto di rinuncia e funzione della trascrizione *ex art. 2644 c.c.* L'opzione accolta dal legislatore è stata spiegata rilevando che l'acquisto del terzo (Stato) è una conseguenza economica ed anche giuridica, sia pure meramente indiretta e riflessa, della manifestazione di volontà del rinunziante. Può dirsi allora che, ponendosi la rinuncia quale antecedente l'antecedente logico-giuridico dell'acquisto non di un terzo indifferenziato ma di un terzo ben individuato dalla legge (lo Stato o, nel caso di comproprietà, l'altro o gli altri condividenti), vengono in rilievo, sia pure con un'intensità minore, le ragioni cui è sottesa la trascrizione per gli effetti dell'art. 2644 c.c.⁴⁶

Dopo aver provato a spiegare gli effetti connessi alla trascrizione della rinuncia al diritto di proprietà, v'è ora da chiedersi come in concreto si effettui la trascrizione⁴⁷. Va detto che, sul punto, in dottrina si riscontra la presenza di due diverse tesi.

Secondo una prima impostazione, sostenuta da parte della dottrina⁴⁸, la trascrizione andrebbe presa contro il rinunziante ed a favore dello Stato, in maniera non dissimile da quanto accade in un normale contratto di scambio avente ad oggetto diritti su beni immobili.

⁴⁴ F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, cit., p. 230 ss.

⁴⁵ F. GAZZONI, *op. cit.*, p. 232.

⁴⁶ F. GAZZONI, *op. cit.*, p. 233, ove si legge che «In altre parole è ben vero che la rinuncia abdicativa non ha un oblatto [...], ma è anche vero che tale oblatto è individuato dalla legge rispettivamente nello Stato e nel titolare del diritto di proprietà, a seconda che si rinuncia alla proprietà ovvero ad un diritto reale su cosa altrui. In termini funzionali, dunque, è difficile negare una perfetta affinità tra questa fattispecie e quella dell'atto attributivo, sul piano della concreta attuazione della vicenda. Il risultato finale, pertanto, è lo stesso, perché il soggetto che rinuncia è come se rinunziasse a favore dello Stato o del proprietario».

⁴⁷ A livello operativo, si rammenta che il sistema meccanizzato di trascrizione non consente di selezionare quale diritto oggetto di rinuncia il diritto di proprietà, non risultando così possibile utilizzare il codice previsto per questo tipo di atto (146). Per fronteggiare tale lacuna la soluzione sembra dunque essere quella di far ricorso al codice generico (100).

⁴⁸ F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, cit., p. 234; R. TRIOLA, *Della tutela dei diritti. La trascrizione*, cit., p. 82; G. SICCHIERO, *Rinuncia*, cit., p. 662; L. FERRI-P. ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 153.



Di avviso opposto è altra parte della dottrina⁴⁹, la quale, muovendo dalla natura meramente abdicativa della rinunzia, ha ritenuto che la trascrizione della rinunzia dovrebbe essere presa unicamente contro il rinunziante, non potendosi reputare il beneficiario indiretto della stessa quale soggetto in cui favore effettuare la formalità pubblicitaria.

Andando ad esaminare le ricostruzioni in campo, non può tacersi una certa preferenza per la seconda tesi, la quale si lascia apprezzare per la sua capacità di meglio acconciarsi alla natura del negozio abdicativo. Si è detto a più riprese che la rinunzia produce effetti unicamente nella sfera giuridica del suo autore, di guisa che le eventuali modificazioni della sfera giuridica altrui costituiscono effetti solo indiretti e riflessi del negozio posto in essere. Nella nostra ipotesi a mancare è un effetto traslativo diretto e voluto nei confronti di un terzo⁵⁰. Si consideri, poi, che gli interpreti appaiono in prevalenza orientati nel ritenere che l'acquisto dello Stato avviene a titolo originario, con ciò suffragando proprio l'assunto per cui è più corretto che la trascrizione venga presa unicamente contro il soggetto rinunziante.

Vero è che la collocazione codicistica dell'art. 2643, n. 5, c.c. potrebbe far pensare ad una scelta di sistema effettuata dal legislatore. Nondimeno va rilevato che un simile ragionare può portare ad obliterare i profili sostanziali della rinunzia, i quali sono certamente più significativi di una collocazione nell'ordito codicistico che potrebbe essere muta rispetto ad opzioni valoriali. Ne discende, allora, la preferibilità di una trascrizione presa unicamente contro il rinunziante, così valorizzando la natura dell'atto in questione, in luogo di diverse ricostruzioni cieche rispetto al dato sostanziale.

Argomento ulteriore a sostegno di tale impostazione si ricava dall'atteggiamento della prassi quando è chiamata trascrivere gli atti di rinunzia abdicativa a diritti reali limitati, ed in particolare – per la sua frequenza – l'usufrutto. In tali ipotesi, infatti, si trascrive unicamente contro il suo autore e non a favore del nudo proprietario. La circostanza che in questa ipotesi l'effetto in capo al nudo proprietario è solo riflesso alla luce del principio di elasticità del dominio non legittima alcuna differenziazione con la rinunzia al diritto di proprietà dove l'acquisto in capo allo Stato è, per quanto visto, effetto riflesso. Inol-

⁴⁹ S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, I, 2, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu-Messineo, Milano, 1989, p. 424 ss.

⁵⁰ Anche la Circolare n. 128/T del 2 maggio 1995 sulle modalità di compilazione della nota di trascrizione ed iscrizione ipotecaria meccanizzata sembra escludere che la rinunzia ai diritti reali produca effetti traslativi. Al paragrafo 3.4 si afferma infatti che “restano escluse dall'obbligo della indicazione del regime patrimoniale delle parti le note relative ad *atti che, a qualunque titolo, non producono effetti traslativi* (pignoramento, sequestro conservativo, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento ed altri provvedimenti in materia fallimentare, provvedimenti amministrativi costitutivi di vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici e urbanistici), *le note relative ad atti di rinunzia a diritti reali di godimento* e quelle relative ai decreti di espropriazione per pubblica utilità”.



tre, per ambedue le ipotesi il dato positivo di riferimento è rappresentato dall'art. 2643, n. 5, c.c.

6. – Le riflessioni che precedono certamente non chiudono il discorso, né ambiscono a tanto. Il loro obiettivo è semmai un altro, vale a dire di richiamare l'attenzione su una fattispecie che, nell'attuale quadro socio-economico, reclama un'osmosi tra le indagini degli studiosi ed i risvolti redazionali e processuali di quanti operano negli studi professionali e nelle aule di giustizia. La crisi economica rende talvolta la proprietà un peso, un costo difficile da sopportare.

È vero anche, però, che la rinuncia alla proprietà può essere strumentalizzata da chi voglia sottrarsi alle responsabilità non solo economiche discendenti da essa. In queste ipotesi l'atto rinunziativo diventa l'ombrello sotto il quale ripararsi, venendo meno a quei doveri inderogabili di solidarietà sociale ai quali si riferisce l'art. 2 Cost. e che informano l'intero impianto della Carta fondamentale.

L'attuale stagione dell'autonomia privata non può, perciò, ritenersi svincolata da un sindacato di meritevolezza sull'atto di autonomia, onde saggiarne la compatibilità e, soprattutto, la conformità ai principi su cui fonda l'ordinamento giuridico, rivenienti nella Costituzione il centro e ad un tempo il vertice ordinamentale⁵¹.

⁵¹ P. PERLINGIERI, «Controllo» e «conformazione» degli atti di autonomia negoziale, in *Rass. dir. civ.*, 2017, p. 204 ss., spec. § 3 ss.; M. A. URCIUOLI, *Liceità della causa e meritevolezza dell'interesse nella prassi giurisprudenziale*, in *Rass. dir. civ.*, 1985, p. 752 ss.; U. BRECCIA, *Causa*, in G. Alpa, U. Breccia e A. Liserre (a cura di), *Il contratto in generale*, III, in *Tratt. dir. priv.* Bessone, Torino, 1999, p. 94 ss.; A. CATAUDELLA, *I contratti. Parte generale*, 2a ed., Torino, 2000, p. 186 ss.

Il rischio di sovrapporre il giudizio di liceità, che si apprezza in negativo come mancato contrasto con norme imperative, ordine pubblico e buon costume da un lato, e giudizio di meritevolezza come valutazione in positivo dell'atto, quale strumento attuativo dei valori che l'ordinamento giuridico pone a suo fondamento, è avvertito da S. POLIDORI, *Il controllo di meritevolezza sugli atti di autonomia negoziale*, in G. Perlingieri e M. D'Ambrosio (a cura di), *Fonti, metodo e interpretazione. Primo incontro di studi dell'associazione dei dottorati di diritto privato*, Napoli, 2017, p. 394. In giurisprudenza, individua nella conformità alle norme imperative, all'ordine pubblico e al buon costume il presupposto della meritevolezza degli interessi ex art. 1322 c.c., Cass., 24 maggio 2016, n. 10710, in *Rep. Foro it.*, 2016, voce *Titoli di credito*, n. 4.