

Rinuncia al diritto di proprietà immobiliare. L'eventuale esperimento dell'*actio nullitatis*

PARERE DEL 14/03/2018-137948-137949, AL 37243/2017, AVV. GIOVANNI PALATIELLO

1. Con la nota in riscontro è stato chiesto a questa Avvocatura Generale un parere di massima in ordine alla possibilità, per il privato, di rinunciare, con atto unilaterale redatto da notaio, al diritto di proprietà su un bene immobile a rischio di dissesto idrogeologico (c.d. “rinuncia abdicativa”).

In particolare nella richiesta di parere vengono segnalati, “*soltanto a titolo esemplificativo e non esaustivo, tre episodi accaduti nella sola Provincia di Genova, in cui i proprietari di terreni con evidenti problemi di dissesto geologico e relativo rischio di franamento su condomini e strade pubbliche sottostanti, nonché i titolari di appartamenti dichiarati pericolanti ed inabitabili, hanno rinunciato alle rispettive proprietà sul presupposto che i beni resisi vacanti siano acquisiti in proprietà dello Stato ai sensi dell’art. 827 c.c., con conseguente accollo in capo all’Erario di tutti i costi necessari per le opere di consolidamento, demolizione, manutenzione, ecc., relativi ai beni stessi*”.

A seguito di tale rinuncia, in virtù dell’art. 827 c.c., il quale prevede che “*i beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato*”, si determina un (automatico) acquisto (non rifiutabile) a titolo originario della proprietà di tale aree al patrimonio dello Stato, con la conseguente assunzione, in capo all’Erario, della responsabilità (sia civile: ex artt. 2051 e 2053 c.c., che penale: cfr. art. 449 c.p.) per i danni che dovessero occorrere a cose e/o a persone nel caso di crollo e/o rovina dell’immobile. Tutto ciò, senza una previa autorizzazione o quantomeno comunicazione a favore dello Stato.

1.1. Con nota del 30 gennaio 2018 il Ministero della Giustizia - Ufficio Centrale degli Archivi Notarili ha fatto pervenire le proprie osservazioni sulla predetta questione di massima, condividendo le perplessità sollevate da codesta Avvocatura distrettuale in ordine alla validità di tali atti di rinuncia abdicativa.

1.2. Si rende, dunque, necessario procedere ad una breve disamina dell’istituto della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà, al fine di valutare la legittimità di questa prassi assolutamente pregiudizievole per lo Stato.

2. In generale la rinuncia è facoltà insita nella titolarità di ciascun diritto, e deve perciò considerarsi consentita.

Nella specie, essendo il diritto di proprietà immobiliare disponibile, deve ritenersi generalmente ammessa la rinuncia unilaterale allo stesso, salvo le eccezioni che verranno di seguito illustrate.

2.1 D’altro canto, la libertà negoziale dei soggetti dell’ordinamento e la stessa proprietà privata sono specificamente riconosciute e tutelate dalla Co-

stituzione (cfr. artt. 4, comma 1, e 42, comma 2), per cui, anche sotto questo profilo, l'atto negoziale di rinuncia alla proprietà immobiliare (costituente esercizio di quella libertà negoziale e delle facoltà dominicali) deve ritenersi ammesso, a condizione che non si ponga in contrasto con i divieti ed i limiti previsti dalla stessa Carta Fondamentale (artt. 2, 41, comma 2, 42, comma 2).

2.2. Del resto, la "vacanza" dell'immobile - che, ai sensi dell'art. 827 c.c., ne determina l'acquisto al patrimonio dello Stato - non può che conseguire ad un atto unilaterale di rinuncia, in senso esattamente parallelo a quanto previsto dall'art. 586 c.c. in tema di successione *mortis causa* in mancanza di altri successibili.

Nell'ambito della successione ereditaria è sicuramente consentito all'erede di rinunciare all'immobile ereditario con le forme di cui all'art. 519 c.c.; in mancanza di altri successibili l'immobile verrebbe acquistato dallo Stato *ex art. 586 c.c.*: negare, in linea generale, la rinunciabilità al diritto di proprietà immobiliare, in precedenza pervenuto al rinunciante per atto *inter vivos*, (ed il conseguente acquisto in capo allo Stato *ex art. 827 c.c.*) implicherebbe una ingiustificata asimmetria rispetto alla disciplina della successione *mortis causa*.

2.2.1. In senso contrario, tuttavia, si è sostenuto che l'art. 827 c.c. sarebbe una mera norma "di chiusura", avente la funzione di evitare, con l'entrata in vigore del nuovo codice del 1942, che permanessero beni immobili privi di proprietario: ciò significherebbe che la norma non è idonea a dar luogo all'acquisto a titolo originario da parte dello Stato degli immobili oggetto di rinuncia unilaterale (1). Tale ultimo assunto però non può essere condiviso, in considerazione delle ragioni storiche che hanno portato all'introduzione dell'art. 827 c.c.: il previgente codice italiano del 1865 (c.d. Codice Pisanelli), infatti, non conteneva alcuna norma analoga e pertanto era sorto un dibattito in dottrina circa la sorte dei beni immobili rinunciati, fra chi riteneva che dovessero confluire nel patrimonio statale, seguendo il modello del *code civil*, e chi riteneva che fossero suscettibili di occupazione. Il legislatore del 1942 ha inserito l'art. 827 c.c. proprio per porre fine a questa discussione, optando per la prima soluzione.

Del resto, l'art. 827 c.c., nella sua attuale formulazione, è disposizione vigente dell'ordinamento obiettivo, e ad essa occorre dare un'interpretazione utile, in senso necessariamente evolutivo: la tesi che negasse, in radice, la possibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare con atto unilaterale, anche al di là dell'ipotesi contemplata dall'art. 519 c.c., renderebbe, di fatto, inapplicabile il predetto art. 827 c.c., determinandone, in pratica, l'abrogazione in via interpretativa; il che, come è evidente, costituisce un approdo esegetico non consentito.

(1) Così T.A.R. della Puglia, sede di Bari, 17 settembre 2008 n. 2131.

3. Tanto premesso in ordine all'ammissibilità, in generale, dell'istituto in esame, giova, altresì, rammentare che la rinuncia c.d. "abdicativa" al diritto di proprietà su un bene immobile - ammessa dalla dottrina maggioritaria, mentre in giurisprudenza non si rinvergono sul tema pronunce specifiche della Suprema Corte ed i giudici di merito hanno espresso, al riguardo, orientamenti divergenti (2) - viene generalmente ricostruita come negozio giuridico unilaterale, non recettizio, trascrivibile solo contro il rinunciante, che produce un effetto diretto, e cioè l'estinzione del diritto di proprietà su quell'immobile, ed un effetto indiretto, e cioè l'acquisto della proprietà di quell'immobile, a titolo originario, da parte dello Stato *ex art. 827 c.c.*; tale ultimo acquisto in capo all'Erario è automatico, nel senso che non richiede accettazione, e non è rifiutabile poiché l'ordinamento giuridico non ammette l'esistenza di immobili "vacanti".

È opinione largamente condivisa in dottrina che tale predetta rinuncia abdicativa non sia espressamente prevista dalla legge e dal codice civile: trattasi, dunque, di un negozio giuridico unilaterale **atipico**, la cui ammissibilità viene generalmente desunta:

a) dalle ipotesi tipizzate di rinuncia, c.d. "liberatoria", nelle quali il legislatore consente, accanto alla rinuncia al diritto di proprietà, anche l'effetto, ulteriore e peculiare, della liberazione del rinunciante dall'obbligazione *propter rem* di contribuzione alle spese, anche per il passato, oltre che per il futuro (cfr. artt. 882, 888, 1070 e 1104 c.c.);

b) dagli artt. 1350 n. 5) e 2643 n. 5) c.c., i quali prevedono, rispettivamente, che debbano farsi per iscritto e che debbano essere trascritti "*gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati ai numeri precedenti*", tra i quali vi è anche il diritto di proprietà.

Infine, un'ulteriore conferma a favore dell'ammissibilità della rinuncia abdicativa, viene ricavata dall'evidente disparità di trattamento tra le tipologie di beni che si verificherebbe ove non si consentisse al privato di disfarsi dei beni immobili, posto che il legislatore prevede che i beni mobili abbandonati, divenendo *res nullius*, possano diventare oggetto di occupazione *ex art. 923 c.c.*

3.1. Rileva la Scrivente che la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare presenta un indubitabile **contenuto patrimoniale**, perché determina la fuoriuscita di un bene immobile dal patrimonio del rinunciante che, quindi, risulta ridotto rispetto alla sua consistenza originaria.

(2) In senso contrario all'ammissibilità dell'istituto si segnalano Trib. Genova, sent. 23 marzo 1991, n. 946, nonché le pronunce del T.A.R. della Puglia, sede di Bari, 17 settembre 2008 n. 2131 e 17 settembre 2009 n. 2081; *contra* (e dunque in senso favorevole alla ammissibilità della c.d. rinuncia abdicativa), cfr. Trib. Rovereto, ordinanza 22 maggio 2015; propende, invece, per una tesi intermedia, Trib. Genova, III sezione civile, ordinanza 1 marzo 2018 che, dopo aver affermato l'ammissibilità in generale della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare, ha giudicato nullo l'atto dismissivo posto in essere nella fattispecie per illiceità della relativa causa in concreto.

4. Ne consegue che, ai sensi dell'art. 1324 c.c., alla rinuncia abdicativa deve ritenersi applicabile il secondo comma dell'art. 1322 c.c. per cui occorre indagare, caso per caso, la causa dell'atto dismissivo della proprietà immobiliare al fine di valutarne **la meritevolezza** secondo l'ordinamento giuridico (3).

4.1. Con riferimento al negozio unilaterale atipico di rinuncia abdicativa, la dottrina prevalente rinviene la relativa causa nella mera dismissione del diritto: la rinuncia abdicativa sarebbe, dunque, un "patto nudo", la cui funzione si identifica con la sola dismissione del diritto, alla quale è rivolta la manifestazione di volontà, con la conseguenza che tale negozio sarebbe in sé sempre meritevole di tutela e non si potrà mai avere nullità per illiceità della causa.

4.1.1. Tale ricostruzione appare difficilmente condivisibile in quanto, da una parte, sembra ispirata alla visione ottocentesca assoluta del diritto dominicale, che considera solo il diritto di godere e disporre pienamente del bene, senza tenere conto della funzione sociale della proprietà *ex art. 42, co. 2, Cost.*, e degli ulteriori limiti alle prerogative e facoltà dominicali ricavabili dal disposto degli artt. 2 e 41, comma 2, della Carta Fondamentale e, dall'altra, non è in linea con la moderna concezione della causa del negozio giuridico, quale funzione economico-individuale dell'atto, detta anche causa in concreto (4).

5. Sul piano causale, dunque, ogni qualvolta l'atto di rinuncia venisse posto in essere dal privato al solo fine, egoistico, di trasferire in capo all'Erario *ex art. 827 c.c.* - e dunque in capo alla collettività intera - i costi necessari per le opere di consolidamento, di manutenzione, o di demolizione dell'immobile, facendo ricadere sullo Stato anche la responsabilità (sia civile: *ex artt. 2051 e 2053 c.c.*, che penale: *cf. art. 449 c.p.*) per i danni che dovessero in futuro occorrere a cose e/o a persone nel caso di crollo e/o rovina del medesimo immobile, tale atto di rinuncia sarebbe nullo in ragione della non meritevolezza e/o illiceità della relativa causa in concreto *ex artt. 1322 e 1343 c.c.* perché in palese contrasto con le istanze solidaristiche immanenti nella funzione sociale della proprietà *ex art. 42 Cost.*, e (comunque) con gli obblighi di solidarietà economica e sociale desumibili dall'art. 2 *Cost.*, nonché con il limite del rispetto della sicurezza dei consociati *ex art. 41, comma 2, Cost.*, l'una e gli altri costituenti limite inderogabile delle prerogative dominicali *ex art. 832 c.c.*

5.1. Una violazione di tali limiti (con la conseguente nullità dell'atto dismissivo *ex artt. 1322 e 1343 c.c.*), potrebbe riscontrarsi, in concreto, ed a

(3) La prevalente giurisprudenza di legittimità identifica la nozione di meritevolezza con quella di liceità della causa *ex art. 1343 c.c.*, sostenendo che un contratto è meritevole di tutela allorquando non sia in contrasto con norme imperative, ordine pubblico e buon costume (*cf. Cass. 2288/04, 7832/98, 1061/91, 3142/80*).

(4) Per tale intendendosi "... lo scopo pratico del negozio, la sintesi, cioè, degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare (*cd. causa concreta*), quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato" *cf. Cass. n. 10490/2006*.

titolo puramente esemplificativo, quando la rinuncia sia diretta a liberarsi: di terreni con evidenti problemi di dissesto idrogeologico, con conseguente accollo in capo all'Erario di tutti i costi necessari per le opere di consolidamento, demolizione e manutenzione relativi ai beni stessi; di edifici inutilizzabili e diruti, per liberarsi dei costi di demolizione; della parte inquinata (da terzi) di un unico terreno acquistato (potendosi ammettere anche la rinuncia parziale), per far gravare sullo Stato le spese di bonifica con beneficio diretto della zona limitrofa rimasta oggetto di proprietà privata.

6. In disparte il profilo causale, sopra approfondito, alla medesima conclusione della possibile nullità della rinuncia c.d. abdicativa alla proprietà immobiliare (nelle ipotesi delineate nel precedente punto 5.1), sembrerebbe doversi pervenire anche per un'altra ragione di ordine sistematico, connessa all'applicabilità dell'art. 1345 c.c. (motivo illecito) anche ai negozi unilaterali, riconosciuta dalla prevalente giurisprudenza di legittimità.

Ed invero, l'art. 1345 c.c., dettato in materia contrattuale, prevede che *“Il contratto è illecito quando le parti si sono determinate a concluderlo esclusivamente per un **motivo illecito comune ad entrambe**”*. Da tale norma si ricava il principio generale secondo il quale il motivo in funzione del quale ciascuna parte si determina a porre in essere un negozio giuridico rimane generalmente estraneo al contenuto del contratto e sia, pertanto, giuridicamente irrilevante qualunque sia l'importanza che assuma per il singolo, salvo che:

- per entrambe le parti l'accordo rifletta un medesimo motivo (*“comune”*);
- il motivo comune sia *“illecito”*, cioè contrario a norma imperativa o ai *boni mores*;
- il motivo illecito comune sia stato esclusivo, cioè determinate del consenso.

Qualora ricorrano queste condizioni, il **contratto è illecito** e pertanto, in virtù dell'art. 1418 c.c., **nullo**.

Dalla disciplina in esame potrebbe trarsi la conclusione che l'art. 1345 c.c. non possa trovare applicazione, per il tramite dell'art. 1324 c.c., agli atti giuridici unilaterali, poiché rispetto a questi ultimi, mancando la comunanza dei motivi illeciti determinanti, a causa dell'unilateralità dell'atto posto in essere, le ragioni che hanno spinto la parte sarebbero sempre irrilevanti da un punto di vista giuridico.

Tuttavia, due sono le considerazioni che posso essere portate a sostegno della tesi contraria e quindi a favore dell'applicabilità dell'art. 1345 c.c. anche agli atti unilaterali.

In primo luogo, si può rilevare come il Legislatore abbia espressamente riconosciuto rilevanza al motivo illecito, anche quando questo non sia comune (cfr. artt. 788 e 626 c.c., in materia, rispettivamente, di donazione e testamento).

Non può, dunque, escludersi che il motivo illecito, qualora sia il solo che abbia determinato il soggetto al compimento dell'atto unilaterale, possa inficiare il negozio giuridico rendendolo nullo (ex artt. 1324, 1345 e 1418 c.c.) anche ove, come nell'ipotesi di rinuncia alla proprietà, non si tratti di un atto bilaterale e, quindi, non si possa parlare di "motivo... comune".

In secondo luogo, la giurisprudenza, soprattutto in materia di diritto del lavoro, ha affermato che: "**La norma dettata dall'art. 1345 c.c. che, derogando al principio secondo il quale i motivi dell'atto di autonomia privata sono di regola irrilevanti, eccezionalmente qualifica illecito il contratto determinato da un motivo illecito comune alle parti, in virtù del disposto di cui all'art. 1324 c.c., trova applicazione anche rispetto agli atti unilaterali, laddove essi siano finalizzati esclusivamente al perseguimento di scopi riprovevoli ed antisociali, rinvenendosi l'illiceità del motivo, al pari della illiceità della causa, a mente dell'art. 1343 c.c., nella contrarietà dello stesso a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume**" (cfr. massima della sent. **Cassazione civile, sez. II, 19 ottobre 2005, n. 20197**; ex plurimis Cass. lav. **755/82, 1017/85, 4747/95, 7188/01, 11191/02, 11633/02, 10189/04**). Nel caso di specie deciso dalla Corte di Cassazione, quest'ultima, dopo aver affermato tale principio, era giunta alla conclusione secondo la quale "*sussistendone le condizioni di fatto, deve qualificarsi affetto da motivo illecito e quindi nullo, ai sensi dell'art. 1418, comma 2, c.c., l'atto di recesso da un rapporto di agenzia che, diretto nei confronti di un agente costituito in forma di società di persone, risulti ispirato dalla sola finalità di rappresaglia e di ritorsione nei confronti del comportamento sindacale tenuto dai soci di quest'ultima, dovendosi ritenere un siffatto motivo contrario alle norme imperative poste a tutela delle libertà sindacali dei lavoratori, norme che, in ragione del valore e della tutela che lo stesso dettato costituzionale assegna al "lavoro", nella sua accezione più ampia, appaiono estensibili, al di fuori dei rapporti di lavoro subordinato, a tutti coloro che svolgono attività lavorativa, anche se in forma parasubordinata o autonoma*" (cfr. massima della sent. Cassazione civile, n. 20197/2005 cit.).

La Corte di Cassazione giunge ad applicare l'art. 1345 c.c. anche agli atti unilaterali, tramite l'art. 1324 c.c., analizzando la *ratio* della prima norma "*da individuarsi nell'esigenza di evitare gli abusi del diritto, ricorrente quando l'atto di autonomia privata sia finalizzato esclusivamente al perseguimento di scopi riprovevoli ed antisociali*". Questa medesima finalità, infatti, può ben può essere posta anche a "*presidio di quelle situazioni soggettive che potrebbero essere pregiudicate dal compimento di atti unilaterali, esclusivamente o prevalentemente determinati da siffatte finalità. Sicché, se in tema di atti bilaterali o plurilaterali, la finalità illecita determinante per essere tale, necessariamente deve essere riferibile a tutti i partecipi, il requisito della relativa comunanza non è, ovviamente, esigi-*

bile, per la contraddizione che non lo consente, quando la stessa infici un atto unilaterale, non altrimenti motivato o determinato anche da ragioni concorrenti di minore rilevanza ed il movente illecito sia riconoscibile, (...) occorrendo che l'illiceità sia rivelata da elementi obiettivi esteriori, evidenziando il relativo collegamento con l'atto; l'onere della relativa prova naturalmente incombe sulla parte che allega l'invalidità dell'atto" (cfr. sent. Cassazione civile, n. 20197/2005 cit.).

Pertanto, alla luce della suddetta giurisprudenza di legittimità, affinché il motivo illecito di un atto unilaterale assuma rilevanza giuridica, comportandone la nullità ex art. 1418 c.c. è necessario che:

1. il motivo sia illecito;
2. il motivo illecito sia la ragione determinante del soggetto che pone in essere l'atto unilaterale;
3. il motivo illecito sia oggettivamente riconoscibile dall'atto, o, comunque, sia ragionevolmente desumibile da elementi estrinseci.

Alla luce di quanto fin qui affermato, può, dunque, ritenersi - ad avviso della Scrivente - che **l'atto di rinuncia al diritto di proprietà**, qualora sia unicamente diretto al perseguimento di finalità non consentite dall'ordinamento giuridico, come quella di voler far ricadere sullo Stato, per il tramite dell'art. 827 c.c., la responsabilità dei danni provocati dall'immobile esposto a rischi idrogeologici, possa considerarsi - in disparte il profilo causale - **comunque nullo per illiceità dei motivi ex artt. 1324, 1345 e 1418 c.c.**, ove il motivo illecito sia la ragione esclusiva dell'atto e sia evincibile dal contenuto di quest'ultimo e/o dalle circostanze obiettive che ne hanno preceduto e/o accompagnato la redazione.

6.1. Orbene, al di là dell'eventualità, effettivamente "scolastica" e residuale, che il motivo illecito determinante sia espressamente enunciato nell'atto dismissivo, il relativo (ovviamente, non semplice) onere probatorio potrà essere assolto allegando e dimostrando elementi obiettivi estrinseci (quali, ad esempio, l'inclusione dell'immobile nei piani del rischio idrogeologico redatti dall'Autorità di Bacino; precedenti e documentati episodi alluvionali che abbiano interessato il bene; ordinanze contigibili ed urgenti emesse dal Sindaco quale Ufficiale di Governo con riferimento alla zona in cui ricade il bene, etc.) dai quali sia possibile desumere, con il necessario grado di verisimiglianza ex artt. 2727 e ss. c.c., che l'atto dismissivo aveva, quale unica finalità, quella di accollare allo Stato le spese di manutenzione e ripristino del bene, unitamente alla responsabilità (civile e penale) per i futuri dissesti.

Potrà anche farsi ricorso ad una consulenza tecnica d'ufficio (c.d. "percepiente") al fine di verificare se l'immobile oggetto di rinuncia versasse in stato di dissesto idrogeologico o fosse inquinato, onde, poi, in caso positivo, inferirne la nullità dell'atto dismissivo per le ragioni sopra evidenziate.

7. Sotto altro profilo, ma sempre connesso all'aspetto causale del negozio

giuridico, l'atto dismissivo del bene immobile (nei casi enunciati nel punto 5.1. del presente parere) posto in essere con l'unico intento di far ricadere sullo Stato (e, dunque, sull'intera collettività) gli oneri connessi alla titolarità del diritto di proprietà, nonché le eventuali future responsabilità (e senza alcuna previa accettazione da parte dell'Erario) potrebbe essere considerato in frode alla legge, e quindi **nullo in virtù dell'art. 1344 c.c.**, poiché obiettivamente volto (sfruttando la combinazione dell'effetto abdicativo dell'atto di rinuncia e dell'effetto acquisitivo *ex lege* in capo allo Stato del bene dismesso) al conseguimento di un risultato in contrasto con i limiti costituzionali, - come tali "imperativi" e, dunque inderogabili - delle facoltà e prerogative dominicali, tra l'altro eludendo le discipline legislative (altrettanto inderogabili) in materia di "allineamento catastale" (cfr. art. 29, comma 1-*bis*, L. 52/1985), in materia urbanistica (cfr. art. 40 L. 47/1985 ed artt. 30 e 46 d.p.r. 380/2001) ed in materia di prestazione energetica (cfr. art. 6, co. 3, d.lgs. 192/05), le quali, nella prassi, vengono generalmente ritenute non applicabili con riferimento alle ipotesi di rinuncia immobiliare meramente abdicativa, al di fuori dello schema della donazione.

7.1. Un siffatto negozio unilaterale di rinuncia potrebbe, infine, essere considerato nullo perché in contrasto con il generale divieto di **abuso del diritto**, laddove la rinuncia venga posta in essere al solo fine (utilitaristico ed egoistico) di trasferire in capo alla collettività gli oneri connessi alla titolarità del bene e la relativa responsabilità per gli eventuali futuri danni (fermo restando quanto si dirà nel successivo punto 10 con riferimento alle situazioni pregresse), e, dunque, per una finalità che, sotto altro angolo prospettico, può qualificarsi meramente emulativa *ex art. 833 c.c.*, e, come tale, disapprovata dall'ordinamento.

8. Al contrario, la rinuncia immobiliare potrebbe ritenersi ammissibile quando abbia ad oggetto un terreno semplicemente non produttivo, e quindi manchi, in concreto, quell'intento elusivo ed egoistico che caratterizza le ipotesi sopra esaminate.

9. Nelle ipotesi delineate nel precedente punto 5.1, l'effetto giuridico acquisitivo, in capo all'Erario, dell'immobile (in dissesto idrogeologico, inquinato, o soltanto diruto e/o pericolante) - ed il conseguente passaggio, in astratto, della responsabilità per i futuri eventi dannosi - si produce automaticamente per effetto della manifestazione di volontà esternata dal privato nell'atto di rinuncia (c.d. principio consensualistico), e permane fin quando non intervenga un accertamento giudiziale della nullità dell'atto stesso.

Nelle predette ipotesi, al fine di rimuovere dal mondo giuridico il predetto effetto acquisitivo e, con esso, le connesse conseguenze dannose per l'Erario è, pertanto, necessario esperire l'azione giudiziale di nullità *ex artt. 1421 e 1422 c.c.*, di regola imprescrittibile.

L'onere probatorio grava integralmente *ex art. 2697, co. 1. c.c.* sul De-

manio attore e potrà essere ragionevolmente assolto con le modalità indicate nel punto 6.1. del presente parere.

10. In ogni caso, in tutti i casi di rinuncia meramente abdicativa, ritiene questa Avvocatura Generale che rimanga ferma la responsabilità del rinunciante ex artt. 2043, 2051 e 2053 c.c. per i danni a cui questi abbia dato causa con il fatto proprio omissivo, cioè con l'omissione, in passato, dei necessari ed ineludibili interventi di manutenzione e messa in sicurezza del proprio immobile.

Tale illecito - in quanto omissivo - presenta, infatti, natura permanente e cessa solo con il compimento dell'attività doverosa (che, nel caso in esame, è evidentemente mancata) e, dunque, non viene meno per effetto della mera dismissione del bene.

Siffatta conclusione appare coerente con il peculiare atteggiarsi dell'istituto della rinuncia meramente abdicativa la quale, secondo la comune opinione della dottrina, non può mai comportare la liberazione del rinunciante dalle obbligazioni pregresse, mancando una espressa previsione legislativa che lo consenta, invece rintracciabile nelle ipotesi tipizzate di rinuncia c.d. "liberatoria".

Ad ulteriore conforto dell'interpretazione che qui si sostiene, osserva la Scrivente come - in base al disposto dell'art. 882, comma 3, c.c. (5) dettato con riferimento ad un'ipotesi tipizzata di rinuncia (cfr. secondo comma) - anche nei casi di rinuncia c.d. liberatoria (nei quali, cioè, in linea di principio, il Legislatore ha previsto la liberazione del rinunciante dagli obblighi pregressi) non è consentito al medesimo rinunciante di sottrarsi a quelle obbligazioni alle quali abbia dato luogo con "il fatto proprio".

Il disposto del terzo comma dell'art. 882 c.c. sembrerebbe, dunque, lasciar intendere che, nel caso di rinuncia alla proprietà immobiliare, la regola generale, espressione del precetto del "*neminem laedere*", sia nel senso che il rinunciante continua a rispondere delle obbligazioni derivanti dalle proprie condotte passate (commissive e/o omissive), tanto è vero che il Legislatore ha avvertito la necessità di ribadire tale regola proprio nel disciplinare un'ipotesi di rinuncia liberatoria, che, di per sé, comporta la liberazione dalle obbligazioni pregresse.

Non può non rilevarsi, in conclusione, 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.

11. Alla luce delle considerazioni che precedono, si suggerisce al Ministero della Giustizia in indirizzo di invitare i Consigli Notarili ad adoperarsi affinché i propri iscritti che riceveranno (o abbiano ricevuto) atti di rinuncia

(5) Ai sensi dell'art. 882, comma 3, c.c. "*la rinuncia non libera il rinunciante dall'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni a cui abbia dato causa col fatto proprio*".

alla proprietà immobiliare verificchino che ne sia data comunicazione al competente ufficio dell' Agenzia del Demanio, al fine di consentire a quest'ultimo di adottare tutte le iniziative ritenute opportune anche a tutela della pubblica incolumità, nelle more dell'eventuale esperimento dell'*actio nullitatis*, da valutarsi attentamente caso per caso, in base alle indicazioni che precedono.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti che dovessero essere necessari.

Sulla questione oggetto del presente parere è stato sentito il Comitato Consultivo che si è espresso in conformità nella seduta del 2 febbraio 2018.