SULL'AMMISSIBILITÀ DELLA RINUNCIA ALLA PROPRIETÀ

di Giulia Torrelli

Si può rinunciare alla proprietà? Il presente contributo offre una risposta all'interrogativo, dopo aver analizzato gli argomenti a sostegno della tesi negativa e positiva. La dottrina prevalente propende per l'ammissibilità e sembra aver ottenuto la timida condivisione anche della Corte di Cassazione, che in una recente sentenza a Sezioni Unite si è occupata della questione.
La rinuncia si attua mediante una manifestazione di volontà unilaterale, non recettizia, avente la forma scritta se riguardante beni immobili e beni mobili registrati, e soggetta a trascrizione purché contenuta in un atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'unico effetto tipico e immediato è l'abdicazione del diritto. Gli ulteriori effetti, quali l'accrescimento della quota degli altri comproprietari, sono solo indiretti ed eventuali.
Il contributo si concluderà con un cenno alle formalità dell'atto notarile di rinuncia.

SOMMARIO: 1. LA RILEVANZA DEL PROBLEMA. 2. LA NOZIONE DI RINUNCIA. 3. LA TESI NEGATIVA E QUELLA POSITIVA A CONFRONTO. 4. EFFETTI. 5. PROFILI CONTROVERSI: LA MODALITÀ DI TRASCRIZIONE, IMPOSTA APPLICABILE, FORMALITÀ DELL'ATTO NOTARILE.

1. LA RILEVANZA DEL PROBLEMA.

L’ammissibilità della rinuncia al diritto di proprietà è oggetto di un vivace dibattito che negli ultimi anni si è sviluppato tra gli interpreti, tanto da suscitare l’attenzione della Suprema Corte di Cassazione che, con una recente sentenza a Sezioni Unite (Cass. SS.UU. n. 735/2015), ha fornito una risposta positiva al problema, allineandosi alle posizioni espresse dalla prevalente dottrina.
Anche il notariato ha espresso parere favorevole in un noto studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 216/2014-C.
L’interesse per la questione nasce, come generalmente accade, da fenomeni diffusi nella prassi quotidiana.
L’istituto in esame infatti vede un utilizzo crescente da parte di privati, poiché rappresenta uno strumento utile per raggiungere agevolmente l’interesse perseguito dalle parti senza ricorrere a forzature o atti dispendiosi. Le ipotesi più frequenti riguardano il caso di chi è proprietario di beni che non ha più interesse a conservare perché di scarso valore, o perché comportanti un onere tributario che non si vuole più sostenere; o ancora, il caso in cui chi è comproprietario con il coniuge di un immobile acquistato con i benefici per la prima casa, intende rinunciare alla sua quota di comproprietà per acquistare una nuova casa, usufruendo dei benefici fiscali.
In tali situazioni, il Notaio investito dell’operazione, ha astrattamente diverse vie percorribili: potrebbe porre in essere una vendita simulata o una donazione senza animus donandi. Entrambe le alternative non risultano adeguate, per la precarietà degli effetti dai medesimi prodotti.
Al contrario, un atto di rinuncia alla proprietà rappresenterebbe lo strumento più idoneo perché in grado di realizzare l’interesse delle parti senza ricorrere a finzioni; esso determina inoltre un notevole risparmio fiscale.
I dubbi circa l’ammissibilità di una rinuncia alla proprietà discendono in primo

luogo dall'assenza nel nostro ordinamento sia di una norma che la consenta espressamente, sia di una norma che disciplini l'istituto della rinuncia in generale. Inoltre, la rinuncia potrebbe porsi in contrasto con il carattere di perpetuità del diritto di proprietà nonché incidere sulla sfera giuridica di terzi, senza il loro consenso.
Le perplessità aumentano se si considera che l'Avvocatura dello Stato e il T.A.R. Piemonte si sono di recente pronunciati nel senso dell'inammissibilità di una rinuncia al diritto di proprietà, come in seguito verrà spiegato.

2. LA NOZIONE DI RINUNCIA.

Come anticipato, non esiste nel nostro codice civile una disciplina generale dell'istituto della rinuncia. Quest'ultima può essere definita come un negozio unilaterale con cui si dismette una situazione giuridica di cui si è titolare.
La definizione viene tratta dall'analisi delle norme del codice dedicate a fattispecie determinate di rinuncia, le quali possono essere brevemente elencate: l'art. **458** in tema di patti successori rinunciativi; l'art. **519** in tema di rinuncia all'eredità; l'art. **557**, riferito al divieto di rinuncia all'azione di riduzione; l'art. **882** dedicato alla rinuncia alla comproprietà del muro comune; l'art. **1070** in tema di rinuncia alla proprietà del fondo servente; l'art. **1104**, che consente la rinuncia alla comproprietà; l'art. **1118**, che pone il divieto di rinuncia al diritto sulle parti comuni del condominio; l'art. **1350**, n. 5, che prescrive la forma scritta per gli atti rinunciativi di alcuni diritti; l'art. **2643**, n. 5, che prevede la trascrizione degli atti di rinuncia a diritti reali su immobili e mobili registrati.
Tutte le fattispecie elencate, per quante eterogenee, hanno un comune denominatore: **la rinuncia è sempre atto dismissivo di un diritto, a causa neutra o incolore**. **L'unico effetto immediato, diretto e necessario della**

rinuncia è la perdita del diritto. Gli altri effetti che possono scaturire dall'atto, quali l'accrescimento del diritto degli altri comproprietari, l'estinzione delle obbligazioni a carico del rinunciante ed altri, sono solo effetti eventuali e indiretti.

Ciò posto, sono state individuate dalla dottrina tre forme di rinuncia del nostro ordinamento: **rinuncia traslativa, liberatoria e abdicativa.**

La prima è inserita all'interno di un contratto sinallagmatico, trovando la sua causa in una controprestazione; essa dunque non costituisce rinuncia in senso tecnico, costituendo un negozio dispositivo ed essendo priva della unilateralità della dichiarazione, tipica della rinuncia "pura". La rinuncia vera e propria non ha carattere contrattuale né traslativo.

La seconda è espressamente disciplinata dall'art. 1104, prima citato, che consente al comproprietario di rinunciare alla sua quota di comproprietà per liberarsi dagli obblighi di contribuzione alle spese per il mantenimento della cosa. La rinuncia si attua mediante una dichiarazione unilaterale che produce quale effetto tipico e immediato l'abdicazione al diritto; il legislatore poi vi riconnette ulteriori effetti consistenti nella liberazione dall'obbligo delle spese non solo future ma anche pregresse. La produzione di questo ulteriore effetto, che comporta un incremento delle spese gravanti sugli altri comproprietari con efficacia ex tunc, giustifica la necessità che l'atto abdicativo sia portato a conoscenza degli altri comproprietari.

La recettizietà dell'atto, al di fuori di questa ipotesi, è estranea all'atto di rinuncia (GIAMPICCOLO, BETTI, CARIOTA FERRARA).

Infatti, il terzo tipo di rinuncia, oggetto della presente analisi, cioè la rinuncia puramente abdicativa, oltre ad essere una dichiarazione unilaterale, non è recettizia, non deve essere portata a conoscenza di coloro nei cui confronti l'atto

produce eventualmente effetti; costoro, così come non esprimono un consenso, non hanno neanche la possibilità di rifiutarne gli effetti.
Illustrati i caratteri dell'atto di rinuncia, quale atto unilaterale, generalmente non recettizio, l'analisi si concentra sulla rinuncia abdicativa al diritto di proprietà.

3. LA TESI NEGATIVA E QUELLA POSITIVA A CONFRONTO.

Vi è contrasto di opinioni circa l'ammissibilità di un atto abdicativo alla proprietà. La tesi negativa fonda l'inammissibilità su una serie di argomenti che risulta opportuno illustrare, in modo da avere una percezione completa e consapevole dei termini del dibattito.
In primo luogo, **non esiste nessuna regolamentazione generale dell'istituto della rinuncia.**
L'istituto poi, potrebbe agevolmente prestarsi ad abusi da parte dei privati che perseguono l'obiettivo di evitare tasse e gravami. È proprio il rischio di **abuso del diritto** che ha indotto l'Avvocatura dello Stato, in una nota del 14 marzo 2018 (prot. n. 137950), ha considerare nullo l'atto di rinuncia ad un bene immobile a rischio di dissesto idrogeologico; la rinuncia infatti provocherebbe l'acquisizione dell'immobile al patrimonio dello Stato con conseguente trasferimento all'Erario anche delle spese di mantenimento o demolizione dell'immobile stesso.
Ancora, la rinuncia **contrasterebbe con il carattere perpetuo del diritto di proprietà** e consentirebbe ad un soggetto di incidere sulla sfera giuridica di un terzo senza il suo consenso.
Infine, la rinuncia, provocando l'acquisto dell'immobile in capo allo Stato, introdurrebbe una **nuova modalità di acquisto della proprietà a titolo originario**, non contemplato nel tassativo elenco di modi di acquisto originario previsti nel codice.

A tal proposito, il TAR Piemonte (n. 368/2018) ha affermato che l'acquisizione di un bene immobile al patrimonio dello Stato può avvenire, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, in virtù di un provvedimento di acquisizione della p.a., e non a seguito di rinuncia abdicativa del privato.

Ognuno di tali argomenti è stato criticato e confutato dalla prevalente dottrina che con considerazioni convincenti e condivisibili, giunge ad ammettere la rinuncia alla proprietà.

In primo luogo, si osserva che, pur non esistendo una norma che consenta espressamente la rinuncia alla proprietà, parimenti **non esiste nessuna norma che la vieti**. Anzi, dall'esame delle norme codicistiche che contemplano l'istituto, prima richiamate, emerge che il legislatore consente generalmente la rinuncia. La circostanza che sia intervenuto ad ammetterla con norme specifiche non esclude la possibilità di rinuncia al di fuori delle ipotesi espressamente disciplinate: l'intervento legislativo si è reso necessario per far discendere dall'atto di rinuncia ulteriori effetti, quali, nell'ipotesi più significativa, l'art. 1104, la liberazione dalle spese future e pregresse.

Ulteriore conferma a favore di questa ricostruzione si trae dall'art. 1118 che pone il divieto di rinuncia del singolo condomino sulle parti comuni dell'edificio. È significativo il fatto che il legislatore abbia avvertito l'esigenza di intervenire per escludere espressamente la rinuncia, la quale, dunque sarebbe stata altrimenti possibile.

Ammessa la rinuncia come istituto generale, occorre indagare i diritti suscettibili di un atto abdicativo. A tal proposito, è affermazione costante che solo i diritti disponibili siano rinunciabili. L'analisi dunque si sposta a verificare la disponibilità del diritto di proprietà. Quest'ultimo rappresenta il diritto reale assoluto per eccellenza, caratterizzato dalla pienezza del potere di godimento e disposizione

sulla res. Tale potere comprende senza dunque anche la facoltà abdicativa, che costituisce la massima espressione del potere di disposizione.

Dunque, in quanto diritto disponibile, la proprietà è rinunciabile.

Quanto al presunto contrasto con il principio di perpetuità della proprietà, in realtà è la stessa esistenza di tale principio ad essere messa in discussione. Si sostiene infatti, che **la perpetuità non è un carattere indefettibile del diritto di proprietà.** Tale assunto sarebbe dimostrato dalla presenza nel nostro ordinamento di varie fattispecie che contrastano con la natura perpetua della proprietà e sembrano suggerire la possibilità di una proprietà temporanea (GENGHINI). Il riferimento va alla proprietà superficiaria che, ai sensi dell'art. 953, può essere costituita a tempo determinato.

Inoltre, pur a voler ammettere la perpetuità della proprietà, la rinuncia al pari di ogni atto traslativo non comporta l'estinzione del diritto ma solo la sua dismissione da parte del titolare. Tale diritto poi verrà acquisito dallo Stato, o dagli altri comproprietari se presenti, con la differenza che nei negozi traslativi tale passaggio discende dalla volontà delle parti; nella rinuncia è un effetto legale riflesso.

Anche l'ulteriore obiezione, fondata sull'illiceità di un atto intrusivo della sfera giuridica altrui, può essere superata. Infatti, come noto, vige nel nostro ordinamento il principio generale per cui l'atto non può incidere sulla sfera giuridica di un terzo senza il suo consenso. Tale principio è espressamente affermato in materia di contratto all'art. 1372 c.c., con una norma applicabile a qualunque negozio giuridico. Il principio di relatività degli effetti del contratto deve essere tuttavia correttamente inteso. Esso infatti va coordinato con le altre norme del codice quali l'art. 1411, in materia di contratto a favore di terzo, che consente la produzione di effetti favorevoli della sfera giuridica di terzi, i quali

hanno tuttavia il potere di rifiutarli. Dunque il principio di relatività va inteso nel senso che il negozio non può produrre effetti sfavorevoli nei confronti di terzi.
Precisati questi doverosi chiarimenti, va osservato che **la rinuncia non si pone in contrasto con il principio di relatività, in quanto essa non produce alcun effetto diretto per il terzo.** Come più volte precisato, l'unico effetto immediato e tipico della rinuncia è la perdita del diritto; gli ulteriori effetti, tra cui l'accrescimento del diritto di altri, sono solo effetti indiretti che discendono dalla legge e non dalla volontà del soggetto abdicante. I terzi dunque, la cui quota di comproprietà si accresce, non hanno possibilità di opporsi all'atto né di rifiutarne gli effetti; essi potranno esclusivamente rinunciare a loro volta alla proprietà.
Confutati tutti gli argomenti della tesi contraria, la tesi positiva può vantare a suo favore ulteriori argomentazioni circa l'ammissibilità di una rinuncia.
Un'indiscutibile **conferma testuale** è contenuta nell'art. 1350, n. 5, che prescrive l'utilizzo della forma scritta per "gli atti di rinunzia ai diritti indicati nei numeri precedenti", ossia, per quello che qui rileva, i diritti di proprietà su immobili; nonché nell'art. 2643, n. 5, che prevede la trascrizione degli atti di rinuncia ai diritti reali su immobili.
Inoltre, se ciò non fosse sufficiente a convincere della condivisibilità dell'opinione qui sostenuta, scaturirebbero evidenti incongruenze nel sistema dall'accoglimento della tesi contraria. In particolare, si genererebbe **un'ingiustificata disparità di trattamento tra beni mobili e immobili.** I primi sono senz'altro suscettibili di abbandono, come emerge dall'art. 923, che prevede l'occupazione delle *res nullius* e *derelictae*. Non c'è ragione per negare la possibilità di dismettere anche un bene immobile. È vero che le due categorie di beni sono sottoposte ad un regime di circolazione che diverge sotto molteplici profili, ma tale diversità non dovrebbe condizionare l'*an* della rinuncia ma il *quomodo*. In altre parole, mentre

per i beni mobili è sufficiente l'atto materiale dell'abbandono, per i beni immobili è necessario un atto scritto di rinuncia, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Una volta formalizzata la rinuncia, il bene immobile non può divenire *res nullius*, ma è acquisito al patrimonio dello Stato, come previsto all'art. 827 c.c. Lo stesso art. 827 verrebbe privato di applicazione pratica se non si consentisse la rinuncia agli immobili.

Alla luce di queste considerazioni, la dottrina prevalente ammette la rinunciabilità del diritto di proprietà.

Anche la giurisprudenza sembra condividere tale posizione, come emerge dalla recente sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 735 del 2015 che prevede: "*L'illecito spossessamento del privato da parte della p.a. e l'irreversibile trasformazione del suo terreno per la costruzione di un'opera pubblica non danno luogo, anche quando vi sia stata dichiarazione di pubblica utilità, all'acquisto dell'area da parte dell'Amministrazione ed il privato ha diritto a chiederne la restituzione salvo che non decida di abdicare al suo diritto e chiedere il risarcimento del danno*".

Dalla lettura della massima della sentenza emerge chiaramente che la Cassazione ammette la possibilità per il privato di rinunciare alla proprietà di immobili.

La stessa possibilità è affermata in un'altra pronuncia del Supremo Giudice (Cass. n. 3819/2015), che considera donazione indiretta la rinuncia ad un immobile fatta per avvantaggiare gli altri comproprietari. La sentenza è significativa perché conferma i caratteri della rinuncia prima illustrati: la rinuncia è atto meramente abdicativo, sorretto da un unico scopo, la dismissione del diritto, con conseguente indifferenza in capo all'autore per la produzione di ulteriori effetti: la sua causa è neutra. Se la rinuncia è posta in essere allo scopo di avvantaggiare altri, realizza una liberalità, che non assume la forma tipica dell'atto di donazione, ma utilizza

uno schema diverso, dando luogo ad una donazione indiretta.

4. EFFETTI.

La rinuncia alla proprietà di immobili comporta l'effetto immediato della perdita del diritto. Gli ulteriori effetti sono solo eventuali e indiretti.
Questi possono consistere in primo luogo, nella liberazione dall'obbligo di contribuire alle spese per il mantenimento e la conservazione del bene. Perché l'atto liberi il suo autore anche dalle spese pregresse è necessario che sia concluso ai sensi dell'art. 1104 e sia portato a conoscenza degli altri comproprietari. Negli altri casi, la liberazione opera solo *pro futuro*.
In secondo luogo, la rinuncia al diritto comporta una modificazione della titolarità del bene. All'uopo, è necessario distinguere due ipotesi: l'immobile di cui il rinunciante è comproprietario, dall'ipotesi in cui il rinunciante è proprietario esclusivo.
Nel primo caso, la rinuncia comporta l'espansione del diritto degli altri comproprietari, in virtù dell'elasticità del diritto di proprietà: la quota di ognuno viene proporzionalmente accresciuta, senza che gli stessi possano opporsi a questo che è un effetto legale (Cass. n. 23691/2009). Né appare decisivo, a sostegno della tesi favorevole al rifiuto, affermare che altrimenti i restanti condividenti potrebbero essere danneggiati, in quanto si ritroverebbero senza il loro consenso titolari di una quota più ampia, con un incremento dei relativi oneri (soprattutto fiscali). Questa è una conseguenza dell'essere titolari di una quota in comunione: chi acquista una quota di comproprietà di un bene sa o dovrebbe sapere che la sua quota potrebbe espandersi in caso di rinunzia degli altri contitolari. Esattamente come il nudo proprietario sa o dovrebbe sapere che, in caso di rinunzia dell'usufruttuario al proprio diritto prima della scadenza del

termine pattuito, egli diverrà pieno proprietario senza il suo consenso e senza che possa in alcun modo impedirlo (Studio CNN 216-2014).
I medesimi potranno solo a loro volta rinunciare al loro diritto di proprietà.
La rinuncia puramente abdicativa dunque non è atto recettizio. Tuttavia, è opportuno che sia reso noto agli interessati dell'accrescimento della loro quota, in un'ottica di reciproca correttezza.
L'utilità dell'operazione risulta con evidenza se si considera che chi non è più interessato al godimento del bene vi rinuncia, con accrescimento dei diritti di proprietà degli altri. A differenza dell'atto di donazione, la rinuncia non pone problemi di commerciabilità del bene, che si pongono invece in presenza di atto donativo (si veda a tal proposito l'articolo sulla "**Provenienza donativa dell'immobile**" pubblicato su questo Blog).
Nel secondo caso, cioè la rinuncia da parte dell'unico proprietario, viene in rilevanza il predetto art. 827 ai sensi del quale i beni immobili che non spettano a nessuno sono proprietà dello Stato. Dal momento che gli immobili, a differenza dei mobili, non possono essere res nullius, essi, se privi di un titolare a seguito di rinuncia, vengono acquisiti al patrimonio statale in forza di un acquisto a titolo originario. Anche in questo caso la rinuncia si configura come atto unilaterale non recettizio. Tuttavia, vista l'importanza delle conseguenze che l'atto, anche se indirettamente, produce, trasferendo l'immobile, con i conseguenti oneri per la conservazione del bene, allo Stato, è opportuno se non doveroso per il Notaio rogante di comunicare all'Agenzia del Demanio l'atto di rinuncia, per consentire un controllo sulla liceità dell'atto, come raccomandato dall'Avvocatura dello Stato nella nota prima richiamata.

5. PROFILI CONTROVERSI: LA MODALITÀ DI TRASCRIZIONE, IMPOSTA APPLICABILE, FORMALITÀ DELL'ATTO NOTARILE.

L'atto di rinuncia è trascrivibile ai sensi dell'art. 2643, n. 5. È stata fatta notare (GAZZONI) l'incongruenza di aver previsto che la trascrizione della rinuncia produce gli effetti di cui all'art. 2644 c.c., cioè gli effetti di pubblicità dichiarativa al pari degli atti traslativi, quando in realtà l'acquisto a favore degli altri comproprietari o dello Stato non avviene a titolo derivativo ma originario.
La scelta è stata spiegata (Studio CNN 216-2014) con la considerazione che la rinuncia, anche se indirettamente, costituisce l'antecedente logico-giuridico dell'acquisto non di un terzo indifferenziato ma di un terzo ben individuato dalla legge.
Si discute in ordine alle modalità di esecuzione della trascrizione.
Secondo una prima impostazione (PUGLIATTI), giuridicamente più corretta, **la trascrizione andrebbe eseguita esclusivamente a carico del rinunciante e a favore di nessuno**. Infatti, la rinuncia non produce effetto traslativo, che come detto più volte è solo effetto mediato. Di conseguenza, nella nota di trascrizione non andrebbero inseriti i soggetti a cui favore il diritto indirettamente si trasferisce.
Secondo un'altra ricostruzione (GAZZONI, TRIOLA), più sensibile ai problemi pratici, **la trascrizione va effettuata a carico del rinunciante e a favore dei soggetti nei cui confronti si verifica l'accrescimento, o dello Stato**. La trascrizione dell'atto, così eseguita, assicurerebbe infatti, la continuità delle trascrizioni, di cui all'art. 2650, rilevante soprattutto in sede di successiva alienazione del bene.
Altro profilo rilevante riguarda l'**imposta applicabile.**
L'art. 1 del D. Lgs. 346/1990 stabilisce "L'imposta sulle successioni e donazioni si applica ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte ed ai trasferimenti di beni e diritti per donazione o altra liberalità tra vivi. Si

considerano trasferimenti anche la costituzione di diritti reali di godimento, la rinunzia a diritti reali o di credito e la costituzione di rendite o pensioni".
Di conseguenza, l'atto di rinuncia è soggetto all'imposta di donazione.
Ai fini di completezza della trattazione, rimane da analizzare brevemente le f**ormalità cui è soggetto l'atto notarile di rinuncia.** Dall'assenza di effetti reali deriva tutta una serie di conseguenze: in atto è costituito solo il rinunciante, senza la presenza degli eventuali soggetti interessati, né dei testimoni, mancando una finalità liberale.
Non è necessario inserire la clausola sulla conformità catastale, di cui all'art. 29, della legge n. 52 del 1985, che riguarda solo gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti.
Parimenti, non è necessario produrre l'attestato di prestazione energetica previsto dal D. Lgs. n. 192/2005, che si applica ai contratti di compravendita immobiliare e agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso.
Infine, non sono necessarie le menzioni urbanistiche di cui all'art. 40 della L. n. 47/1985, e artt. 30 (per i terreni) e 46 (per gli edifici) del D.P.R. n. 380/2001, che sono prescritte solo per gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto il trasferimento o la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali, relativi a immobili.
Si precisa tuttavia, che la prassi notarile è orientata nel senso di inserire nell'atto, benché non necessarie, sia le menzioni urbanistiche che le dichiarazioni di conformità catastale.

GIURISPRUDENZA

– **Cass. civ., SS. UU., 19 gennaio 2015, n. 735**: *L'illecito spossessamento del*

privato da parte della p.a. e l'irreversibile trasformazione del suo terreno per la costruzione di un'opera pubblica non danno luogo, anche quando vi sia stata dichiarazione di pubblica utilità, all'acquisto dell'area da parte dell'Amministrazione ed il privato ha diritto a chiederne la restituzione salvo che non decida di abdicare al suo diritto e chiedere il risarcimento del danno.

– **Cass. civ., Sez. II, 25 febbraio 2015, n. 3819:** *Costituisce donazione indiretta la rinunzia alla quota di comproprietà, fatta in modo da avvantaggiare in via riflessa tutti gli altri comproprietari. In tal caso si è infatti di fronte ad una rinunzia abdicativa alla quota di comproprietà, perché l'acquisto del vantaggio accrescitivo da parte degli altri comunisti si verifica solo in modo indiretto attraverso l'eliminazione dello stato di compressione in cui l'interesse degli altri contitolari si trovava a causa dell'appartenenza del diritto in comunione anche ad un altro soggetto; e poichè per la realizzazione del fine di liberalità viene utilizzato un negozio, la rinunzia alla quota da parte del comunista, diverso dal contratto di donazione, non è necessaria la forma dell'atto pubblico richiesta per quest'ultimo.*

– **Cass. civ., Sez. II, 9 novembre 2009, n. 23691**: *Ogni partecipante alla comunione ordinaria è contitolare di un diritto e non di una singola porzione di esso, autonomamente suscettibile di rinunzia abdicativa, per cui il venir meno di una delle partecipazione, dal punto di vista soggettivo, tramite una dichiarazione rinunciativa, comporta una rideterminazione pro quota dell'entità della partecipazione dei comunisti superstiti, i quali vedranno ipso iure accrescere in proporzione le loro quote in forza del principio di elasticità del diritto di proprietà.*

DOTTRINA

ATZERI F., *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, Torino, Utet, 1910; BELLINVIA M., *La rinunzia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, in *Studio CNN 216-2014*; BETTI E., *Teoria generale del negozio giuridico*, in *Tratt. Vassalli*, XV, Torino, 1960, 301 ss.; CARIOTA FERRARA L., *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1962; GAZZONI F., *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione*, dir. da Gabrielli-Gazzoni, Torino, 2012; GENGHINI-CAMPANILE-CRIVELLARI, *I diritti reali*, Cedam, 2010; GIAMPICCOLO G., *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959; G. GUIZZI, *In tema di rinuncia alla multiproprietà immobiliare*, in *Rivista del Notariato*, Milano, 2014, 875 ss.; IACCARINO G., *La rinuncia al diritto di (com)proprietà nella prassi notarile*, in *Notariato*, 2016, 578 ss.; PERLINGIERI P., *Appunti sulla rinunzia*, in *Riv. not.*, 1968, 348 ss.; SANTORO PASSARELLI F., *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 2002, p. 218.

Giulia Torrelli