



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di ANCONA**

**PRIMA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Rosario Vizzari  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **185/2024** promossa da:

Il *Parte\_1*, CF *P.IVA\_1* in persona  
del Ministro pro tempore e l' *Parte\_2* C.F. *P.IVA\_2*, in persona  
del Direttore pro tempore, rappresentati e difesi dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato  
di Ancona, C.F. *P.IVA\_3*, domiciliati in indirizzo telematico  
*Email\_1*

**CONTRO**

*Controparte\_1*, residente a Teramo, 64100 località Piano della  
Lenta, via Nazionale n. 68, CF *C.F.\_1* *Controparte\_2*,  
residente ad Ascoli Piceno 63100, in via Francesco Rismondo n. 26 CF  
*C.F.\_2* *CP\_3*, residente ad Roccafluvione (AP)  
63093, in strada Casebianche – C.S. n. 124, CF *C.F.\_3*; *Parte\_3*  
*[...]*, residente ad Roccafluvione (AP), 93093, via Palmiro Togliatti n. 3 CF,  
*C.F.\_4* con l'avv. LORI PAOLO, (c.f. *C.F.\_5*), tutti  
domiciliati presso quest'ultimo in indirizzo telematico: *Email\_2*

**CONVENUTO/I**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale dell'udienza del 19.06.24.

**Concisa e sintetica ricostruzione del processo**

Gli Enti attori evocavano in giudizio i sig.ri *Controparte\_1*, (CF  
*C.F.\_1*, *Controparte\_2* (CF *C.F.\_2*,  
*CP\_3* (CF *C.F.\_3*), *Parte\_3* (CF  
*C.F.\_4*), innanzi al Tribunale Intestato per ivi sentirsi accogliere le  
seguenti conclusioni: “*Voglia il Tribunale adito, in accoglimento della proposta*

domanda e per le ragioni esposte in narrativa, accertare e dichiarare la nullità, l'invalidità e, in ogni caso, l'inefficacia nei confronti dello Stato e, per esso, nei confronti del Ministero Pt\_1 conomia Pt\_1 finanze e dell'Agenzia del demanio dell'atto di rinuncia alla proprietà posto in essere dai signori Controparte\_4 e Controparte\_1 con atto rep. 300061 racc. del 6/7/2015 a rogito del notaio Persona\_1 di Ascoli Piceno avente ad oggetto immobile di civile abitazione da cielo a sottosuolo sviluppantesi sui piani terra (o sottostrada), primo e secondo, "al grezzo" in quanto priva di rifiniture e di tutti gli impianti tecnologici, totalmente in disuso, non utilizzata né utilizzabile ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sita nel Comune di Roccafluvione (AR) frazione Meschia, e riportata nel catasto fabbricati di dello Comune ai Foglio 14 con la particella: -225 sub 1, frazione Meschia s.nc., piani: S1-T-1-2, unità collabenti, senza altri dati di classamento; per l'effetto ordinare al Conservatore dei registri immobiliari la cancellazione della trascrizione dell'immobile in questione a favore dello Stato; in ogni caso, previsto accertamento della responsabilità ex. artt. 2043, 2051 e 2053 della parte convenuta, condannarla alla restituzione di quanto già versato dallo Stato a titolo di IMU e di quanto lo Stato sarà tenuto a pagare al fino all'esito del presente giudizio nonché alla restituzione di quanto eventualmente lo stato sarà tenuto a sborsare per i necessari ed ineludibili interventi di manutenzione e messa in sicurezza dell'immobile in contestazione. - Con vittoria di spese, diritti ed onorari".

Si costituivano i convenuti, eccependo l'incompetenza territoriale dell'adito Tribunale, contestando la domanda e chiedendone il rigetto ed insistendo per l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Ancona, ogni contraria istanza disattesa: 1. In via pregiudiziale, dichiarare il difetto di legittimazione attiva in capo al Parte\_1 e per l'effetto dichiarare il difetto di competenza per territorio del Tribunale di Ancona in favore della competenza per territorio del Tribunale di Ascoli Piceno; 2. nel merito rigettare il ricorso perché infondato in fatto e in diritto in relazione alla domanda di accertamento e dichiarazione della nullità, invalidità e inefficacia della rinuncia abdicativa; 3. Sempre nel merito, rigettare il ricorso perché inammissibile e infondato in riferimento alla domanda di risarcimento danni 4. il tutto con vittoria delle spese di giudizio, spese generali CAP e IVA come per legge.".

La causa veniva istruita a mezzo dei documenti prodotti dalle parti e trattenuta in decisione all'udienza del 19.06.24

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La presente sentenza viene redatta secondo lo schema contenutistico delineato dagli artt. 132 e 118 disp. att. c.p.c. come modificati dalla legge n. 69/09 e, quindi, con omessa/sintetica esposizione dello svolgimento del processo in modo dettagliato ed espressione succinta delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, non essendo tenuto il giudice ad esaminare specificamente ed analiticamente tutte le questioni sollevate dalle parti, potendosi egli limitare alla trattazione delle sole questioni "rilevanti ai fini

della decisione" nonché in osservanza dei nuovi criteri di funzionalità, flessibilità deformalizzazione dell'impianto decisorio della sentenza, come delineati nella Sentenza della Suprema Corte di Cassazione, Sezioni Unite, n.642/2015. Pertanto, le questioni non trattate non andranno ritenute come "omesse", ma semplicemente assorbite (ovvero superate) per incompatibilità logico giuridica con quanto concretamente ritenuto rilevante e/o provato dalle parti al giudicante.

Preliminarmente occorre esaminare l'eccezione relativa alla legittimazione attiva del convenuto *Parte\_1* . *Parte\_1* e la conseguenziale eccezione di incompetenza territoriale del Tribunale di Ancona, così come formulata dai convenuti.

La legittimazione attiva nel presente giudizio va riconosciuta in capo al [...] *Parte\_1* in qualità di soggetto pubblico a cui appartiene la titolarità di tutti i beni di proprietà dello Stato ed all' *Parte\_2* che, ai sensi dell'art. 65 del D. Lgs. 300/1999, esercita la gestione del patrimonio statale.

Nel caso di specie la questione concerne la proprietà del bene di cui il *Parte\_1* convenuto è titolare effettivo, mentre l'agenzia del *Pt\_2* è da considerarsi soggetto subentrato nei rapporti giuridici del primo esclusivamente per ciò che concerne la gestione del patrimonio dello Stato, non essendosi verificata ai sensi del D.Lgs,n,300/99 e successive modifiche, alcuna successione nella titolarità dei diritti.

Da ciò ne discende la che la competenza a conoscere la presente controversia è il Tribunale di Ancona, in virtù del c.d. foro erariale ex art. 25 c.p.c. nonché ex art. 6 r.d. 1611/1933, essendo parti attrici in causa due amministrazioni dello Stato patrocinate dall'Avvocatura dello Stato.

Passando poi all'esame del merito, è emerso in modo inequivocabile che i convenuti abbiano rinunciato ai loro rispettivi diritti quali proprietari dell'immobile sito nel Comune di Roccafluvione (AP) frazione Meschia, e riportata nel catasto fabbricati di dello Comune ai Foglio 14 con la particella: -225 sub 1, frazione Meschia s.nc., piani: S1-T-1-2, per come provato dallo stesso tenore dell'atto notarile (pag. 3 articolo 1) ....senza spirito di liberalità alcuna.... ma al fine di farne conseguire la proprietà in capo allo Stato in ragione di quanto previsto dall'art. 827 c.c., e pertanto al solo fine di liberarsi degli oneri connessi alla conservazione del bene, per come descritto nell'atto di rinuncia e nella perizia di stima giurata del 25/06/2015 del Geom. *Persona\_2* (doc.1 allegato al predetto atto).

Difatti l'unità immobiliare, così come ivi descritta faceva parte di un vecchio complesso edilizio di cui una porzione, era stata oggetto di ripristino negli anni 40/50, mentre la gran parte risultava versare in pessime condizioni statiche, con numerose unità crollate ed altre in precarie condizioni di stabilità etc.

La rinuncia abdicativa del diritto di proprietà, ammessa dall'art. 1350, co. 1, n. 5, e dall'art. 2643, co. 1, n. 5, c.c., configura un atto dispositivo unilaterale ex art. 1324 cod. civ., meramente dismissivo, per il quale, quindi, trovano applicazione, oltre alle norme

specificatamente dettate per gli atti unilaterali, le norme che regolano i contratti in quanto compatibili.

Ciò che però è discusso, ed è determinante nel caso di specie, è se, all'atto giuridico in parola (atto di rinuncia di proprietà), trovino applicazione le norme sulla causa, atteso che la disciplina della causa è dettata espressamente per i contratti, cioè per atti giuridici per i quali i privati possono disciplinare, in autonomia privata, gli effetti dell'atto stesso.

Sul punto, la distinzione tra atti giuridici puri/legittimi e atti negoziali: nell'ambito dei primi, infatti, devono essere inclusi quei fatti umani volontari dei quali la volontà umana non può disciplinare gli effetti, che vi sono riconnessi inderogabilmente dall'ordinamento.

Ebbene, la dottrina maggioritaria riconduce "la rinuncia abdicativa" agli atti negoziali ed in tale ottica gli effetti dell'atto sono posti inderogabilmente dall'ordinamento, atteso che la volontà umana può determinarsi alla formazione dell'atto, ma non può disciplinarne gli effetti.

Poiché, quindi, in ogni caso, gli effetti dell'atto non sono nella disponibilità del dismettente, che può unicamente determinarsi nell'esercizio del diritto di proprietà a disporre rinunciandovi, appare scorretto parlare di causa in concreto, atteso che la funzione economico-individuale dell'atto si risolve nella causa tipica dello stesso, se non nello stesso tipo, per essere gli effetti dell'atto indisponibili all'agente.

In altri termini, poiché lo scopo pratico tenuto di mira dall'agente non ha rilievo per disciplinare gli effetti dell'atto, si può tuttavia parlare di causa astratta, cioè di funzione economico-sociale dell'atto posto in essere.

Atteso, quindi, che la causa astratta ha rilievo, ne deriva che possono trovare applicazione le norme sui contratti che presuppongono l'esistenza di una causa astratta e che la volontà dei privati possa perseguire, in concreto, scopi ulteriori e diversi da quelli immediatamente derivanti dall'atto posto in essere.

Ne deriva ulteriormente che non può rilevarsi un giudizio di meritevolezza degli interessi e delle finalità dell'atto abdicativo, poiché come detto le conseguenze giuridiche dell'atto sono predeterminate dalla norma, ma però si deve impedire che l'atto (che si avvicina più ad un atto giuridico puro piuttosto che ad un negozio giuridico) persegua finalità diverse, ulteriori, ovvero vietate dall'ordinamento.

Posto quanto sopra, risulta quindi applicabile l'art. 1344 c.c., il quale presuppone che vi sia un contratto valido, il quale costituisce il mezzo per eludere una norma imperativa con la conseguenza che un negozio unilaterale abdicativo può essere strumento per l'elusione di norme imperative e che, in tal caso, detto atto è nullo, in applicazione degli articoli 1324, 1344 e 1418 c.c..

Venendo al caso di specie è rimasto incontestato che l'immobile per il quale le parti convenute hanno rinunciato alla proprietà è fatiscente (circostanza documentata in atti e comunque non contestata ex art. 115 cpc), condizione che può ben presentare un

ipotetico pericolo per l'incolumità pubblica.

È, quindi, chiaro dalle circostanze del caso concreto oggettivamente rilevanti e non contestate, che configurano presunzioni semplici, ma univoche, che i proprietari, con l'atto abdicativo della proprietà, atto in sé legittimo e rispetto al quale come lo Stato non può sottrarsi agli effetti immediatamente devolutivi previsti dall'art. 827 c.c., ha realizzato uno scopo diverso ed ulteriore alla semplice cessione, sottraendosi di fatto alle spese di manutenzione ovvero di messa in sicurezza dell'immobile.

La norma che impone che il proprietario provveda a mettere in sicurezza immobili pericolosi per la pubblica incolumità è, infatti, norma inderogabile, essendovi ricollegata, a seguito della depenalizzazione, la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 677 c.p., la quale dispone che *“il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929. (...)”* .

Nel caso di specie, la rinuncia abdicativa alla proprietà formulata dai convenuti risulta essere stato il mezzo per eludere una specifica norma imperativa che impone la messa in sicurezza di immobili fatiscenti che presentano rischi di rovina e, pertanto, dovendosi reputare la causa illecita, l'atto posto in essere deve essere dichiarato nullo e deve provvedersi conseguentemente ai sensi dell'art. 2655 cod. civ., all'annotazione della presente sentenza a margine alla trascrizione del relativo atto dichiarato nullo.

Per quanto concerne invece la domanda ulteriore di risarcimento del danno, parte attrice non ha ottemperato ad un suo preciso onere della prova ex art. 2697 cc, non dimostrando l'esistenza di alcun danno, non essendo stato prodotto in atti neppure un preventivo di spesa per le eventuali ipotizzate manutenzioni e né ricevute di pagamento dell'IMU mediante adeguata documentazione o comunque altre spese riconducibili all'immobile per cui è causa, per cui è inevitabile procedere al suo rigetto

Stante il rigetto di detta ultima domanda appare corretto compensare le spese di lite.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

ACCERTA E DICHIARA la nullità dell'atto di rinuncia alla proprietà posto in essere dai convenuti signori CP\_1 con atto rep. 300061 racc. del 6/7/2015 a rogito del notaio Persona\_1 di Ascoli Piceno avente ad oggetto immobile di civile abitazione da cielo a sottosuolo sviluppantesi sui piani terra (o sotto strada), primo e secondo, “al grezzo” in quanto priva di rifiniture e di tutti gli impianti tecnologici, totalmente in disuso, non utilizzata né utilizzabile ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sita nel Comune di Roccafluvione (AP) frazione Meschia, e riportata nel catasto fabbricati di dello Comune ai Foglio 14 con la particella: -225 sub 1, frazione

Meschia s.nc., piani: S1-T-1-2, unità collabenti, senza altri dati di classamento;

DISPONE la trasmissione della presente sentenza al Conservatore territorialmente competente per le determinazioni di cui all'art. 2655 c.c.;

RIGETTA la domanda di risarcimento del danno;

DICHIARA le spese di lite integralmente compensate tra le parti.

Sentenza immediatamente esecutiva ex lege.

Ancona, 15 settembre 2024

Il Giudice  
dott. Rosario Vizzari  
atto sottoscritto digitalmente