

TRIBUNALE DI TRENTO; decreto **20 dicembre 2018;** Pres. ed est. BENINI; P.D. (dott. Gregori).

Proprietà – Multiproprietà – Rinuncia alla quota di multiproprietà – Inconfigurabilità (Cod. civ., art. 832, 1100, 1104, 1106).

Il multiproprietario non può rinunciare alla sua quota di multiproprietà. (1)

Osserva: – Con atto di data 19.4.2018 P.D. dichiarava di rinunciare abdicativamente senza spirito di liberalità e senza corrispettivo alcuno alla quota di comproprietà alla stessa spettante pari a 80/2000 su un immobile situato in C.C. Mezzana P.T. 841 II p.m. 93 della p.ed. 384.

L'atto di rinuncia non è stato intavolato in quanto non di comunione ordinaria si trattava ma di multiproprietà.

È stato promosso reclamo tavolare da parte del Notaio rogante dott. Tiziano Gregori facendo presente che non si trattava di una multiproprietà quanto piuttosto di una normale comproprietà. Il fatto che poi eventualmente i comproprietari ordinari avessero pattuito un regolamento di gestione temporale della loro comproprietà, regolamento senza alcuna evidenza tavolare, non mutava la natura tavolare della comproprietà.

Con decreto tavolare di data 1.8.2017 (*Foro it.*, 2018, I, 1440) questo Tribunale del reclamo ha ritenuto ammissibile in altra vicenda una rinuncia abdicativa alla quota di comproprietà.

L'ammissibilità della rinuncia alla quota di comproprietà è affermata concordemente sia in giurisprudenza sia in dottrina.

La rinuncia presenta i caratteri di un atto unilaterale; determina l'immediata estinzione del diritto di comproprietà in capo al rinunciante; comporta l'accrescimento della quota in favore degli altri comproprietari per effetto della riespansione della proprietà.

Consolidati sono i principi affermati a tale riguardo: con la rinuncia, che è un negozio di natura abdicativa, si opera «*ipso iure*», in forza del principio di elasticità della proprietà, l'accrescimento della quota rinunciata a favore del compartecipe, senza necessità di accettazione da parte degli altri partecipanti alla comunione.

Il compartecipe rinunciante, si osserva, con la dismissione del proprio diritto si libera delle obbligazioni («*propter rem*») a quel diritto collegate e queste vanno a carico dei rimanenti partecipanti.

Quanto poi alla forma della rinuncia, è ben vero che la rinuncia produce l'effetto dell'accrescimento delle quote degli altri comproprietari, senza che sia ammissibile un atto di rifiuto da parte di questi ultimi. Si afferma infatti che il rifiuto sarebbe consentito soltanto in quei casi in cui l'intrusione nell'altrui sfera giuridica sia l'effetto diretto della rinuncia e non, come in questo caso sia soltanto un effetto indiretto.

L'acquisto del vantaggio accrescitivo da parte degli altri comunisti si verifica quindi soltanto in modo indiretto attraverso l'eliminazione della compressione della quota che si riespande

Da tale effetto non consegue tuttavia che la vicenda negoziale sia qualificabile alla stregua di una donazione, con necessità quindi di dover utilizzare la forma dell'atto pubblico.

È ravvisabile piuttosto una donazione indiretta.

Altra questione è quella del modo in cui riuscire a far conseguire alla rinuncia abdicativa l'effetto della pubblicità.

Si è affermato con riguardo al sistema tavolare che non sarebbe consentita una rinuncia per atto di notaio, tenuto conto del fatto che un atto abdicativo del genere non potrebbe intavolarsi non essendo prevista una rinuncia siffatta tra i titoli in forza dei quali può eseguirsi l'intavolazione a norma dell'art. 31 della legge tavolare.

Si è suggerito allora, in analogia con quanto disposto dall'art. 5 della legge tavolare, di procedere all'intavolazione in forza di una sentenza di accertamento dell'abbandono dell'immobile e del contestuale acquisto da parte della Regione Trentino Alto Adige.

Per conseguire l'effetto della intavolazione basta tuttavia il rimando all'art. 31 della L.T. in forza del quale *«l'intavolazione può conseguirsi se non in forza di sentenza o di altro provvedimento dell'autorità giudiziaria, di atto pubblico o di scrittura privata (...)»*.

Non è condivisibile l'assunto di chi sostiene che l'atto di rinuncia non sarebbe previsto tra i titoli in forza dei quali può eseguirsi l'intavolazione a norma dell'art. 31 della legge tavolare.

Anche un atto negoziale di rinuncia è ricompreso nella lata dizione di *«atto pubblico o scrittura privata»*.

D'altra parte l'art. 2643 n. 5) c.c. prevede espressamente tra i titoli soggetti a trascrizione *«(...) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti»*.

Laddove tra *«i diritti menzionati nei numeri precedenti»* sono annoverati tanto il diritto di proprietà quanto i diritti reali *«minori»*.

In questo modo si evita peraltro di dare avvio ad un meccanismo inutilmente farraginoso quale è quello della sentenza di accertamento della dismissione della proprietà dell'immobile e dell'accertamento dell'acquisto da parte della Regione Trentino Alto Adige.

Il reclamo tavolare non può trovare accoglimento.

Innanzitutto non è condivisibile l'assunto del reclamante per cui non di multiproprietà si tratterebbe nella specie quanto piuttosto di una comunione ordinaria.

Non di rinuncia alla quota di comproprietà immobiliare si tratta quanto più propriamente di rinuncia a quota di multiproprietà.

Dal *lustrum* accompagnatorio si desume che P.D. in forza del G.N. 1193/1997 era *«titolare di quota indivisa di comproprietà in comunione, non frazionabile, alla quale è connesso il diritto di godimento pieno ed esclusivo per il periodo predeterminato, a ricorrenza annuale, individuato dal codice 15 periodo di godimento medio dal 28 giugno al 12 luglio pari a 40/1000 proprietà»*.

Nel caso di specie si è pertanto in presenza non già di una comproprietà ma di una multiproprietà.

Con riferimento alla vicenda di cui si tratta non trova allora applicazione la disposizione di legge di cui all'art. 1104 c.c. per cui ciascun partecipante alla comunione ordinaria deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune *«salva la facoltà di liberarsi con la rinuncia al suo diritto»*.

La multiproprietà si discosta alquanto dalla comunione ordinaria.

La multiproprietà può definirsi infatti come una comunione cui si affianca un regolamento di godimento turnario.

L'espressione del diritto in quote millesimali di proprietà per esprimere il periodo di godimento non fa della multiproprietà una comunione ordinaria. La delimitazione temporale del godimento connota così intensamente l'acquisto del multiproprietario da incidere sull'oggetto e sulla causa del negozio di acquisto, distinguendo profondamente l'acquisto del multiproprietario dal mero acquisto di una quota in comproprietà.

Nella multiproprietà occorre la determinazione precisa della quota oggetto del godimento.

In mancanza di questa determinazione si è affermato che la quota sarebbe viziata da nullità. Talmente stretta, si sostiene, è la correlazione tra quota e periodo di godimento turnario.

La rinuncia non può quindi essere definita come una semplice rimodulazione della quota, senza l'interlocuzione dei multiproprietari non rinuncianti come avviene nella rinuncia al diritto in tema di comunione ordinaria.

Con la rinuncia non si realizzerebbe invero una semplice riespansione del diritto di comunione ma una alterazione della sfera giuridico patrimoniale altrui, posta in essere senza il consenso degli altri soggetti interessati.

Soggetti che, si osserva, troverebbero pregiudicata la loro situazione eventualmente anche a loro insaputa.

Chi ritiene che la rinuncia alla multiproprietà sia ammissibile, sviluppa la sua tesi partendo dalla ammissibilità della rinuncia in tema di comunione ordinaria: se è consentito rinunciare alla comunione mediante un atto dismissivo, allo stesso modo dovrebbe essere consentito di rinunciare alla multiproprietà mediante un analogo atto dismissivo.

In realtà detto ragionamento non tiene conto del fatto che la multiproprietà non è una semplice comunione ordinaria, ma è una comunione «*sui generis*», nella quale il partecipante ha un diritto del quale può godere in forza di un regolamento di godimento turnario.

I due istituti giuridici non sono pertanto assimilabili tra loro.

Comunione e multiproprietà sono due realtà differenziate tra loro ove si tenga conto del fatto che la turnarietà del godimento del bene rappresenta il connotato tipico della multiproprietà al cui rispetto il titolare si obbliga contrattualmente ai sensi dell'art. 1322 cod. civ.

Alla generale rinunciabilità dei diritti reali fanno eccezione tutte quelle situazioni in cui risultano ben individuabili dei profili obbligatori che, in quanto tali, non possono essere dismessi in assenza di una norma che esplicitamente lo consenta o al più con il consenso altrui.

Un regolamento di natura obbligatoria stride con la natura giuridica della rinuncia abdicativa quale negozio unilaterale non recettizio.

Se può propendersi come si è detto per una generale rinunciabilità dei diritti reali, un tale principio non può sostenersi con riguardo agli obblighi che da tale rapporto discendono quantomeno quando le posizioni giuridiche soggettive sono disciplinate all'interno di un rapporto sinallagmatico.

Come è stato osservato, in ogni contesto in cui sia riscontrabile un rapporto obbligatorio di natura bilaterale, da cui consegue l'assunzione di obblighi di contenuto economico, non occorre fare riferimento a diritti potestativi, quale è la rinuncia abdicativa con l'effetto di alterare unilateralmente l'equilibrio del sinallagma contrattuale.

Da questa prospettiva deve essere esaminata la predisposizione di un regolamento di godimento turnario quale è un regolamento della multiproprietà, in cui tra le altre cose si specifica l'obbligo di contribuzione di ciascun comproprietario alle spese di conservazione, manutenzione, godimento e amministrazione della proprietà comune, l'obbligo in capo a ciascun comproprietario di mantenere l'immobile in buone condizioni abitative, l'obbligo di occuparsi della gestione dei servizi, l'obbligo di partecipare all'assemblea dei comproprietari da convocarsi periodicamente ad opera dell'amministratore da essi nominato, l'obbligo di prendere parte alla nomina di un rappresentante dei fruitori di un determinato periodo.

In definitiva il vincolo di natura contrattuale di cui si è detto trova dunque concretizzazione ogniqualvolta il titolare esercita il suo diritto in maniera piena ed esclusiva in determinati periodi prefissati dell'anno.

Conseguentemente, se si ritenesse ammissibile la rinuncia abdicativa, vi sarebbe un «*vulnus*» all'essenza stessa del sinallagma contrattuale venendo meno il nucleo fondamentale del diritto.

(1) I. Si tratta della prima pronuncia edita in tema di rinuncia alla quota di multiproprietà.

II. La dottrina, nel trattare della rinuncia del multiproprietario al proprio diritto (cfr. V. BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, 187; F.G. VITERBO, *La rinuncia del comproprietario al suo diritto*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 387, con qualche distinguo; G. GUIZZI, *In tema di rinuncia alla multiproprietà immobiliare*, in *Riv. notariato*, 2014, 874; G. DI ROSA, *Proprietà e contratto. Saggio sulla multiproprietà*, Milano, Giuffrè, 2002, 164 e ss; U. MORELLO, *Multiproprietà e autonomia privata*, Milano, 1984, 137 e 150), tende a seguire uno schema consolidato. Si parte dall'assunto che la multiproprietà è una comunione nella quale viene convenzionalmente regolato l'uso della cosa comune (art. 1106 cod. civ.; cfr. per tutti U. MORELLO,

Multiproprietà, in *Digesto civ.*, XI, Torino, UTET, 2004 (rist.), 492 ed E. DEL PRATO, *I regolamenti privati*, Milano, Giuffrè, 1988, 147; in giurisprudenza Cass. 16 marzo 2010, n. 6352, *Foro it.*, 2010, I, 2761). Tale regolazione convenzionale da una parte conforma il godimento del bene, dall'altra conforma le *obligationes propter rem* che accompagnano la comunione. Partendo da tale doppio assunto risulta agevole concludere per l'applicabilità alla multiproprietà delle norme sulla comunione e, in particolare, per l'applicabilità dell'art. 1104 cod. civ., che consente al comproprietario di rinunciare alla propria quota con liberazione dalle relative *obligationes propter rem*. È però agevole intuire come il meccanismo concettuale favorevole alla rinuncia alla quota di multiproprietà possa incepparsi qualora si metta in discussione l'assetto strutturale che la dottrina prevalente attribuisce alla «nuova» figura dominicale.

III. Se si nega la riconducibilità della multiproprietà alla comunione, già diventa difficile fondare la rinuncia sull'art. 1104 cod. civ.

Così, ad esempio, se ci si esprime nei termini di una pluralità di proprietà esclusive aventi ad oggetto diversi beni definiti in una dimensione sia spaziale che temporale (la nota tesi di M. CONFORTINI, *Multiproprietà*, in *Encicl. giur. Treccani*, Roma, 1990, vol. XX), o di una proprietà temporanea (cfr. A.C. PELOSI, *La multiproprietà tra comunione e proprietà temporanea*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, 436) l'attenzione si sposta ineluttabilmente dal piano dell'applicabilità dell'art. 1104 cod. civ. a quello della configurabilità di una rinuncia abdicativa alla proprietà, con la complicazione data dalla peculiarità dello statuto multiproprietario. Se si qualifica la multiproprietà alla stregua di un diritto reale atipico (cfr. G. CASELLI, *La multiproprietà (commento al d.leg. 9 novembre 1998 n. 427)*, Milano, Giuffrè, 1999) l'eventuale richiamo all'art. 1104 cod. civ. o alla rinuncia abdicativa alla proprietà non può che colorarsi in termini analogici.

IV. L'applicazione alla multiproprietà dell'art. 1104 cod. civ. può diventare controversa anche quando, pur mantenendo l'idea che la multiproprietà si concreta in una forma di comunione, si diano letture diverse della regolazione convenzionale dei diritti dei comunisti-multiproprietari.

Così, sempre ad esempio, se si reputa che tale conformazione non abbia efficacia *propter rem* (come normale in caso di applicazione dell'art. 1106 cod. civ.: cfr. G. BRANCA, F. DE MARTINO, *Della proprietà. Art. 1100-1172*, in *Commentario Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, Zanichelli-II Foro italiano, 1955, 163), ma mera efficacia personale (ossia che il diritto al godimento turnario sia un normale diritto di credito: v. per varie versioni della tesi C. GRANELLI, *La multiproprietà e le multiproprietà*, in *Quadrimestre*, 1985, 475; R. LANZILLO, *Le varie forme di multiproprietà. Prospettive di indagine*, in *Riv. dir. comm.*, 1983, 317 e, in giurisprudenza, Pret. Viareggio, 4 dicembre 1981, *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Comunione e condominio*, n. 68, che ha scisso il momento reale da quello obbligatorio, ritenendo che la multiproprietà si componga di «un diritto di proprietà al quale si affianca un rapporto obbligatorio avente ad oggetto il regolamento turnario di uso della cosa comune»), la diretta applicazione della norma, specie con riguardo al suo effetto liberatorio, diventa quantomeno discutibile.

V. In questo contesto, Trib. Trento (...), in epigrafe, intervenendo sul tema (particolarmente discusso in ambito tavolare: v. i convegni organizzati dall'Università di Trento *Gli acquisti a titolo originario, l'«abbandono liberatorio»: aspetti pubblicitari*, del 5 febbraio 2016; *La multiproprietà tra comunione e atipicità*, del 16 novembre 2018, e il convegno organizzato dal Consiglio Notarile di Trento e Rovereto *Le comproprietà nel diritto tavolare*, del 10 marzo 2018, con interventi, tra gli altri, di E. DEL PRATO, T. PASQUINO, S. TROIANO, C. BONA, M. DOLZANI, A. CIMINO, D. CASTELLI), nega la configurabilità della rinuncia adottando una prospettiva originale.

Il collegio muove dall'assunto che la multiproprietà possa essere ricostruita nei termini di una «comunione cui si affianca un regolamento di godimento turnario». La conformazione del godimento e la regolazione delle correlate *obligationes propter rem*, assumerebbe però, nella multiproprietà, un carattere del tutto peculiare. Gli interventi conformativi, oltre a «connotare» il diritto, si inserirebbero

in una struttura convenzionale fortemente caratterizzata in termini sinallagmatici, nell'ambito della quale la conformazione della sfera dominicale di ogni multiproprietario troverebbe causa e giustificazione nella conformazione della sfera degli altri multiproprietari. Tutto questo finirebbe col colorare di «specialità» la comunione («la multiproprietà non è una semplice comunione ordinaria, ma è una comunione "*sui generis*"») e renderebbe improponibile la diretta applicazione dell'art. 1104 cod. civ. La rinuncia di un multiproprietario, ove ammessa in relazione a questa forma «speciale» di comunione, non si tradurrebbe in una mera riespansione delle quote degli altri, ma finirebbe con l'alterare il sinallagma e quindi la «sfera giuridico patrimoniale» degli altri multiproprietari, la qual cosa non sarebbe concepibile «senza il consenso degli altri soggetti interessati».