

UNIVERSITÀ DEL PIEMONTE ORIENTALE
DIPARTIMENTO DI GIURISPRUDENZA E SCIENZE
POLITICHE, ECONOMICHE E SOCIALI

CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN GIURISPRUDENZA

TESI DI LAUREA

**LA RINUNCIA ABDICATIVA ALLA PROPRIETÀ
IMMOBILIARE**

**Evoluzione dell'istituto nel dialogo tra i formanti
dell'ordinamento**

Relatore:

Chiar.mo Prof. Davide Achille



Firmato digitalmente da Davide Achille
Data: 31.08.2026 10:16:51 CEST
Organizzazione: UNIVERSITA' DEGLI
STUDI DEL PIEMONTE
ORIENTALE/01943490027

Candidata:

Rebecca Marsano

ANNO ACCADEMICO 2025-2026

INDICE

CAPITOLO PRIMO

Profili del diritto di proprietà nel diritto effettivo

1. Nozione e contenuto del diritto di proprietà
2. Le fonti normative: Art.42 Cost, Art.832 c.c. e la funzione sociale del bene
3. Limiti convenzionali e legali al diritto di proprietà e la loro *ratio*
4. Modi di acquisto ed estinzione della proprietà
5. L'autonomia privata e l'Art. 1322 c.c.

CAPITOLO SECONDO

La rinuncia ai diritti reali

1. Inquadramento generale dell'atto di rinuncia come atto abdicativo
2. La natura giuridica della rinuncia: negozio unilaterale e non recettizio
3. Differenza tra rinuncia e trasferimento
4. Effetti della rinuncia sui diritti reali limitati (usufrutto, servitù, uso e abitazione)
5. Profili di validità e ipotetici limiti (ordine pubblico, abuso del diritto)

CAPITOLO TERZO

La rinuncia alla proprietà immobiliare

1. Ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare nel sistema italiano

2. Natura e forma dell'atto di rinuncia alla proprietà
3. Effetti della rinuncia: qual è il destino del bene rinunciato? Accrescimento allo stato ex Art.827 c.c. od eventuale accessione a beni contigui ex Art.934 c.c.
4. Differenza tra rinuncia, abbandono e derelictio
5. Il ruolo della pubblicità immobiliare tramite trascrizione per l'opponibilità a terzi

CAPITOLO QUARTO

Profili pratici e giurisprudenziali

1. Orientamenti dottrinali e giurisprudenziali in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare
2. Analisi di casi giurisprudenziali significativi
3. Questioni fiscali e tributarie connesse alla rinuncia
4. Problematiche urbanistiche e ambientali connesse alla rinuncia di beni "negativi"
5. La rinuncia alla proprietà immobiliare nel diritto comparato

CAPITOLO PRIMO

PROFILI DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ NEL DIRITTO EFFETTIVO

SOMMARIO: 1.1. Nozione e contenuto del diritto di proprietà – 2. Le fonti normative: Art.42 Cost., Art.832 c.c. e la funzione sociale del bene – 3. Limiti convenzionali e legali al diritto di proprietà e la loro ratio – 4. Modi di acquisto ed estinzione della proprietà – 5. L'autonomia privata e l'Art.1322 c.c.

1. Nozione e contenuto del diritto di proprietà

Nel sistema civilistico, il diritto di proprietà rappresenta la posizione giuridica soggettiva primaria e fondamentale, configurandosi quale massima espressione del rapporto tra soggetto e bene¹ e ponendosi quale fulcro dell'intera disciplina dei diritti reali.

La proprietà privata costituisce, infatti, il principale diritto reale, attorno al quale ruotano i diritti reali minori - usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie e servitù - che ne comprimono parzialmente il contenuto.

La nozione di proprietà trova il proprio fondamento normativo nell'Art. 832 c.c. che la definisce come il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico. Tale formulazione evidenzia immediatamente la natura non assoluta della proprietà, la quale, pur riconosciuta come diritto fondamentale, risulta strutturalmente conformata dalla legge.

Tradizionalmente, il contenuto del diritto viene scomposto nelle due facoltà fondamentali del godimento e della disposizione. La prima comprende tutte le modalità di utilizzazione

¹ NATOLI U., *La proprietà*, Milano, 1965, 13 ss. Si tratta del concetto di appartenenza, che indica una particolare relazione tra una res ed un determinato soggetto che può liberamente affermare la *res* come propria. L'appartenenza si identifica quindi nella titolarità del diritto.

materiale ed economica del bene²; la seconda attiene alla disponibilità giuridica dello stesso, ossia alla possibilità di trasferirlo, gravarlo di diritti reali o disporne *mortis causa*³. Entrambe le facoltà sono esercitabili in via esclusiva, nel senso che il proprietario può legittimamente impedire a terzi qualsiasi ingerenza non autorizzata⁴.

Tuttavia, la proprietà non si presenta come un diritto statico ed imm modificabile, essa è caratterizzata dal principio di elasticità⁵, in forza del quale il suo contenuto può subire temporanee compressioni per effetto della costituzione di diritti reali minori, riespandendosi automaticamente una volta cessati tali vincoli. Nello specifico, ad esempio, la costituzione del diritto di usufrutto su un bene priva il proprietario di tale bene delle facoltà di godimento, riducendo la proprietà a mera “nuda proprietà”⁶.

Ciò conferma come la proprietà non sia un'entità monolitica, ma una posizione giuridica dinamica e suscettibile di modulazioni.

² Il proprietario può disporre della cosa liberamente secondo il proprio arbitrio sia in senso giuridico che in senso materiale, può ad esempio darla in pegno o mutare la sua destinazione economica. È riservata al proprietario sia la massima forma di utilizzazione della cosa che la massima forma di disposizione della medesima; si parla del c.d. *ius utendi et abutendi*, concetto cardine del diritto romano e medievale formulato da Hotman. Si veda a tal proposito BIANCA C.M., *Diritto Civile*, 6., *La proprietà*, 2° ed., Milano, 2017, 104 ss.

³ Si tratta del carattere della pienezza della proprietà, che distingue il diritto di proprietà stesso da tutti gli altri diritti reali. Il proprietario di un bene non ha specifiche facoltà ma ha un potere generale che comprende ogni forma di godimento o di disposizione della cosa. Si veda in riferimento BIANCA C.M., 6. *La proprietà*, cit., 106 ss.

⁴ Per quanto riguarda l'esclusività del diritto di proprietà è doveroso sottolineare che il proprietario, potendo escludere chiunque altro dal godimento e dalla disposizione del proprio bene, può anche agire legalmente in caso di violazione da parte di terzi del suo diritto. COSTANTINO M., *La Proprietà*, in *Tratt. Rescigno*, 7, Torino, 1982, 215 ss.

⁵ Il principio di elasticità è stato richiamato in diverse massime giurisprudenziali come Cass. civ., sez. trib. 29 Maggio 2023, n. 15066, in *Dejure*; in tema di diritto di superficie, Trib. Milano, sez. XII, 16 aprile 2019, n.1788 in *Giust.amm.*

⁶ L'espressione “nuda proprietà” deriva da fonti romane: nell'antica Roma il nudo proprietario non era denominato *dominus* bensì *propriarius* o *dominus proprietatis*, per specificare appunto che il proprietario era sì titolare del bene ma privato delle facoltà d'uso e di godimento. Si veda a tal proposito MUSOLINO G., *La nuda proprietà*, in *Riv. notar.*, 2016, 641 ss.

Accanto all'elasticità, la dottrina individua ulteriori caratteri strutturali del diritto dominicale quali l'assolutezza, intesa come opponibilità *erga omnes*; la perpetuità, poiché il diritto non si estingue per il mero non uso; e la tipicità, in quanto la sua conformazione è rigidamente predeterminata dal legislatore. I diritti reali sono un *numerus clausus*, ossia un elenco chiuso e tassativo imposto dal legislatore per impedire ai privati di creare nuove figure di diritti reali atipiche congeniali alle loro esigenze. In materia, la giurisprudenza di legittimità ha infatti ribadito il principio secondo cui nel nostro ordinamento non è ammessa la creazione di un vero e proprio diritto reale di uso esclusivo attraverso una semplice pattuizione privata, in quanto questa mirerebbe a costruire una figura atipica di diritto reale non prevista dal Codice Civile ed in contrasto con il principio suddetto del *numerus clausus* dei diritti reali e la tipicità degli stessi⁷.

Questa impostazione assume particolare rilievo ai fini del tema relativo alla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. Se, infatti, il contenuto del diritto è rigidamente modellato dalla legge, occorre interrogarsi se tra le facoltà riconosciute al proprietario possa ricomprendersi anche il potere di abbandonare unilateralmente il bene determinando la perdita della titolarità senza un contestuale trasferimento a terzi.

La questione si innesta nel più ampio tema dei limiti interni ed esterni alla proprietà⁸. L'Art. 832 c.c. richiama espressamente l'esistenza di obblighi e restrizioni imposti dall'ordinamento, i quali trovano la loro ratio nel necessario bilanciamento tra interesse individuale ed interesse collettivo. Tale prospettiva è ulteriormente rafforzata dal principio

⁷ La Sentenza Cass. a Sez. Unite 17 Dicembre 2020 n. 28972, in *Dejure* è stata pronunciata relativamente ad una questione di diritto condominiale, in particolare l'ammissibilità del c.d. "diritto reale di uso esclusivo" su parti comuni dell'edificio. La questione portata davanti alle Sezioni Unite riguardava, appunto, la possibilità di configurare o meno un diritto reale avente carattere reale e opponibile a terzi tramite pattuizione privata.

⁸ I limiti legali e convenzionali verranno trattati nel capitolo 1.3

della funzione sociale della proprietà, che permea l'intera disciplina ed impone che il bene venga utilizzato in modo conforme alle esigenze della comunità⁹.

In questo quadro la proprietà immobiliare assume una valenza peculiare. L'art.812 c.c. differenzia i beni immobili da quelli mobili: per esclusione, sono beni mobili tutti quelli che non rientrano nella disposizione normativa¹⁰.

A differenza dei beni mobili, gli immobili non possono essere privi di titolare poiché, in mancanza di un proprietario, essi rientrano nel patrimonio dello Stato. Il Codice Civile contempla la possibilità che un bene mobile possa non appartenere ad alcuna persona, ma tale possibilità non è ammessa per i beni immobili che devono categoricamente appartenere a qualcuno. Tale previsione evidenzia come l'ordinamento manifesta un interesse diretto per la destinazione dei beni immobili, considerati risorse territoriali limitate e strutturalmente connesse all'assetto economico e sociale. Ne deriva che l'eventuale rinuncia alla proprietà immobiliare non può essere valutata esclusivamente alla luce dell'autonomia privata, ma deve essere esaminata anche sotto il profilo delle ricadute pubblicistiche dell'abbandono del bene, specie in presenza di immobili degradati, pericolanti o fonte di costi per la collettività.

⁹ La funzione sociale del bene si differenzia dagli interessi pubblici, che sono i bisogni della collettività fatti propri dallo Stato. La funzione sociale consiste nell'utilità sociale del bene stesso e quindi nel vantaggio e nel miglioramento che esso apporta alla comunità. BIANCA C.M., 6., *La proprietà*, cit., 120 ss.

¹⁰ In una posizione intermedia tra i due vi sono i beni mobili iscritti nei pubblici registri, come navi o aeromobili, beni mobili ma sottoposti ad un onere pubblicitario, sono iscritti in pubblici registri in quanto hanno una loro legge di circolazione specifica. La circolazione dei beni mobili registrati è regolamentata dal Decreto legge n. 223/2006, noto anche come "Decreto Bersani-Visco", convertito poi dalla legge n.248/2006 proposto appunto dal ministro dello Sviluppo Economico Pier Luigi Bersani durante il Governo Prodi II. Provvedimento che contiene, all'interno dell'art.7, misure specifiche in materia di circolazione formale dei beni mobili registrati. Tale norma ha semplificato l'autenticazione degli atti di vendita e costituzione di garanzie su questa tipologia di beni consentendo alle autorità diverse dal notaio di procedere all'autentica della firma. La circolazione, in generale, riguarda principalmente le procedure amministrative e pubblicitarie per l'iscrizione nei registri pubblici.

Accanto alla tradizionale distinzione tra beni mobili ed immobili, ulteriore rilievo assume la classificazione tra beni pubblici, privati e beni privati ma assoggettati a uso pubblico. In particolare, i beni pubblici sono beni caratterizzati da un vincolo di destinazione nei confronti dello Stato (o di un ente pubblico) poiché sono indirizzati a soddisfare gli interessi generali della collettività. A differenza dei beni privati che sono destinati al soddisfacimento individuale del titolare, i beni demaniali sono caratterizzati dal fatto di essere inalienabili proprio per evitare di sottrarre questi beni al soddisfacimento dell'interesse generale della società¹¹.

In una posizione intermedia si collocano i beni formalmente privati ma assoggettati a uso pubblico o gravati da servitù d'uso pubblico¹²; sono beni che pur restando di proprietà privata sono destinati alla fruizione collettiva a seguito di un provvedimento amministrativo o di una convenzione urbanistica.

Ulteriore elemento preliminare è la distinzione tra "cosa" e "bene"¹³. La cosa è una porzione di realtà materiale suscettibile di utilizzazione autonoma, il bene invece la cosa considerata quale oggetto di un interesse giuridicamente rilevante¹⁴. È proprio questo interesse, fondato sull'esclusività dell'appropriazione, che lega indissolubilmente il concetto di bene a quello di proprietà. Di conseguenza, la perdita della titolarità non si traduce in una semplice

¹¹ L'attribuzione, alle cose, di una qualità pubblica si basa su due criteri principali: la pertinenza ad un ente non privato e la destinazione d'uso del bene alla società nel suo insieme e non ad un singolo titolare. Si veda in riferimento CORTESE E., *Demanio (dir.rom.)*, in *Enc. dir.*, vol. XII, 1964

¹² Inizialmente i beni demaniali e i beni ad uso pubblico coincidevano nella definizione, è solo con la legislazione più recente che si sono distinte le due categorie. Per "beni ad uso pubblico" si intendono quei beni oggetto di diritto d'uso pubblico poiché caratterizzati dall'utilizzo e dal consumo della società. Si veda CERULLI IRELLI V., *Uso Pubblico*, in *Enc. dir.*, vol. XLV, 1992

¹³ La distinzione tra "cose" e "beni" rispecchia la distinzione romanistica tra "*res*" e "*bona*" per cui *res* indica la cosa in senso ampio, i singoli beni, mentre *bona* indica un complesso di beni appartenenti ad un soggetto. BIANCA C.M., 6., *La proprietà*, cit., 36 ss.

¹⁴ BIONDI B., *I beni*, in *Tratt. Vassalli*, IV, Torino, 1953, 15ss.

dismissione materiale, ma incide su un assetto giuridico che coinvolge inevitabilmente anche l'ordinamento.

I beni sono definiti dall'art.810 c.c. come “le cose che possono formare oggetto di diritti”, questa disposizione è stata ampiamente discussa in dottrina e trova maggiormente applicazione nella teoria generale del diritto che nella pratica giurisprudenziale¹⁵.

Alcuni autori sottolineano come da tale disposizione si possa comunque trarre una nozione generale e ampia di bene giuridico, inteso per l'appunto come qualsiasi entità materiale o ideale giuridicamente rilevante; altri invece evidenziano come tale norma non svolga affatto la funzione di criterio generale per la qualificazione dei beni in senso giuridico, ma svolga invece la funzione di chiave di volta per chiarire quali cose e perché sono “beni” in senso giuridico e quali non rientrano nella categoria di oggetto di diritto¹⁶.

Alla luce di tali considerazioni, emerge come il diritto di proprietà, pur attribuendo al titolare un'ampia sfera di poteri, non si risolva in una libertà incondizionata. Esso si configura piuttosto come una posizione complessa, nella quale autonomia individuale, limiti legali e interessi collettivi risultano strettamente intrecciati.

¹⁵ Per alcuni autori la disposizione è considerata ambigua e scarna, poco comprensibile e quindi ampiamente interpretabile, si veda a tal proposito ZENO Z., *Cosa*, in *Digesto civ.*, IV, Torino, 1989, 438 ss.

¹⁶ Si veda a tal riguardo SCOZZAFAVA O.T., *Dei beni*, in *Comm. Schlesinger*, artt.810-821, Milano, 1999, 5 ss; COSTANTINO M., *I beni in generale*, in *Tratt. Rescigno, I*, Torino, 2005, 3 ss. Alcuni autori invece, per concludere, rilevano come manchi una teoria generale dei beni condivisa, si veda ad esempio GAMBARO A. *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, VII, Milano, 1995, 129 ss.

2. Le fonti normative: Art.42 Cost., Art.832 c.c. e la funzione sociale del bene

La disciplina della proprietà trova il proprio fondamento normativo in un duplice livello: costituzionale e codicistico¹⁷. L'analisi coordinata dell'Art. 42 Cost. e dell'Art. 832 c.c. consente di comprendere la natura del diritto dominicale nell'ordinamento vigente e di inquadrare correttamente la questione della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare.

L'Art. 42 Cost. riconosce e garantisce la proprietà privata¹⁸, ma ne subordina la disciplina alla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti, allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

La disposizione segna il superamento della concezione ottocentesca della proprietà come diritto assoluto e intangibile¹⁹. La proprietà, pur rimanendo diritto fondamentale, non è più configurata come potere illimitato del singolo sul bene, bensì come situazione giuridica conformata dall'ordinamento in funzione di interessi generali²⁰.

La clausola della funzione sociale rappresenta l'elemento centrale della disposizione costituzionale. Essa impone che l'esercizio del diritto non sia valutato esclusivamente alla

¹⁷ Inizialmente la nostra Costituzione non includeva la proprietà tra i diritti fondamentali dell'uomo, è solo a seguito della promulgazione della Costituzione Europea, che ha recepito la Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea, che il diritto di proprietà è divenuto un diritto fondamentale della persona. È riconosciuto a tutti il diritto di godere della proprietà dei propri beni. BIANCA C.M., 6., *La proprietà*, cit., 117 ss.

¹⁸ La proprietà viene spesso indicata con il termine "appartenenza", intesa come la titolarità di un diritto avente per oggetto un bene. CHIAROTTI F., *Appartenenza*, in *Enc. dir.*, vol. II, 1958

¹⁹ Nell' Art.544 Code Napoléon e nell'art.436 c.c. del 1865 la proprietà era considerata un diritto assoluto. ALPA G., *Proprietà privata, funzione sociale, poteri pubblici di "conformazione"*, in *Riv. trim. dir. pubb.*, fasc. 3, 2022, 599 ss.

²⁰ Il proprietario del bene deve rispettare eventuali compressioni del diritto attuate mediante la legge ordinaria, non è libero di fare esattamente ciò che vuole con la cosa oggetto di sua proprietà. Si parla di proprietà c.d. "conformata" (che alcuni studiosi contrappongono alla proprietà c.d. "vincolata") ossia un diritto di proprietà a cui vengono apposti dei limiti proprio per renderla conforme all'interesse generale della collettività; i diritti di godimento e di disposizione del proprietario sono soltanto quelli previsti dalla legge. Si veda a tal proposito ALPA G., *Proprietà privata, funzione sociale, poteri pubblici di "conformazione"*, cit., 605 ss.

luce dell'interesse di individuale del titolare, ma anche in relazione all'impatto che l'utilizzazione (o la mancata utilizzazione) del bene produce sulla collettività.

Proprio sotto questo profilo si innesta la problematica della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. Se la proprietà deve assolvere a una funzione sociale, occorre interrogarsi se sia compatibile con il dettato costituzionale un atto unilaterale con cui il proprietario si spoglia del bene, sottraendosi agli obblighi e alle responsabilità connesse alla sua titolarità, specie quando l'immobile sia fonte di costi o rischi per la collettività²¹.

La rinuncia, infatti, non rappresenta un mero atto neutro di autodeterminazione patrimoniale, ma può incidere sull'assetto territoriale, urbanistico e ambientale, trasferendo indirettamente sull'ente pubblico le conseguenze dell'abbandono²².

Sul piano codicistico, l'Art. 832 c.c. definisce la proprietà come il diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico²³.

La disposizione, letta in combinato disposto con l'Art. 42 Cost., conferma che la pienezza e l'esclusività non sono caratteri assoluti, ma qualità giuridicamente conformate. L'inciso

²¹ DE MARI CASARETO DAL VERME T., *La funzione sociale della rinuncia abdicativa*, in *Giust. civ.*, 2025

²² Con la Legge di bilancio 2026, com.731, l.199/2025, sono stati previsti dei controlli tecnici preventivi alla rinuncia abdicativa. Prima della rinuncia, infatti, devono essere attentamente valutate le condizioni urbanistiche, sismiche/strutturali e ambientali dell'immobile; si deve cioè accertare la regolarità edilizia, lo stato di sicurezza e l'assenza di situazioni di rischio dell'immobile. Tutto ciò per evitare che a seguito della stipula lo Stato diventi proprietario di un immobile pericoloso o problematico.

²³ La menzione degli "obblighi a carico del proprietario" all'interno della norma è un'aggiunta del codice vigente, che per la restante parte dell'articolo ha invece mantenuto la nozione di proprietà prevista dal codice del 1865. BIANCA C.M., 6., *La proprietà*, cit., 103 ss.

finale evidenza che il diritto dominicale si accompagna ad una serie di doveri e responsabilità che gravano sul titolare in quanto tale²⁴.

In tale prospettiva, il potere di disposizione, tradizionalmente inteso come facoltà di trasferire o gravare il bene, non implica automaticamente la sussistenza di un potere di "auto-estinzione" del diritto mediante rinuncia unilaterale, almeno con riferimento ai beni immobili. Il Codice Civile, infatti, non disciplina espressamente la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, mentre ammette espressamente la possibilità che un bene mobile possa non appartenere ad alcuno. Per gli immobili invece, come già precedentemente affermato, tale possibilità non è prevista in quanto, in caso di vacanza della titolarità, essi rientrano nel patrimonio dello Stato.

Ne deriva che la rinuncia abdicativa non si traduce in una semplice cessazione del diritto, ma determina un effetto acquisitivo in capo allo Stato, con conseguenze che travalicano la sfera meramente privatistica.

Il coordinamento tra Art. 42 Cost. e Art. 832 c.c. consente di ricostruire la proprietà come posizione giuridica complessa, nella quale poteri e doveri risultano inscindibilmente connessi.

La funzione sociale non si esaurisce in un limite esterno imposto al proprietario, ma costituisce un criterio interno di conformazione del diritto²⁵. Essa impone che il bene sia

²⁴ Le due disposizioni sanciscono, unitamente al principio della funzione sociale, anche il principio di garanzia contro le limitazioni legali abusive: le limitazioni sono sottoposte a riserva di legge e devono essere rispettose del principio di uguaglianza e dell'utilità sociale. BIANCA C.M., 6., *La proprietà*, cit., 125 ss.

²⁵ La funzione sociale si differenzia dall'interesse pubblico in quanto costituisce un'utilità sociale, un bilanciamento tra pubblico e privato a vantaggio della comunità nel suo insieme. Gli interessi pubblici invece sono finalità collettive perseguite dallo Stato o dagli enti pubblici. In dottrina vi è un contrasto tra chi sostiene che la funzione sociale abbia inciso sull'assetto del diritto di proprietà e chi sostiene invece il contrario, ossia che non abbia inciso sulla struttura del diritto. In generale, però, non si può dire che la Costituzione abbia assunto la funzione sociale come principio incidente sul diritto di proprietà, la carta costituzionale prevede

inserito in un circuito di utilità socialmente compatibile e che il suo esercizio non si traduca in un pregiudizio per la collettività.

In questa prospettiva, la rinuncia abdicativa della proprietà immobiliare pone un problema sistematico: può il titolare sottrarsi unilateralmente alla funzione sociale del bene? Oppure l'interesse pubblico alla corretta gestione del territorio e alla prevenzione del degrado immobiliare costituisce un limite implicito alla libertà di dismettere la titolarità?²⁶

Il nodo interpretativo ruota attorno al bilanciamento tra autonomia privata, espressione della libertà patrimoniale garantita dall'Art. 42 Cost., e responsabilità sociale connessa alla titolarità del bene. È proprio all'interno di tale tensione che si collocano le diverse posizioni dottrinali e giurisprudenziali in tema di rinuncia abdicativa.

3. Limiti convenzionali e legali al diritto di proprietà e la loro *ratio*

Il diritto di proprietà, pur rappresentando la forma più ampia di signoria su un bene riconosciuta dall'ordinamento, non si configura come una posizione giuridica illimitata. Al contrario, esso è strutturalmente caratterizzato dalla presenza di numerosi limiti che incidono sull'esercizio delle facoltà dominicali.

La stessa definizione contenuta nell'Art. 832 c.c., nel riconoscere al proprietario il diritto di godere e di disporre delle cose "in modo pieno ed esclusivo", precisa che tali facoltà devono essere esercitate entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento

che vi sia un bilanciamento tra utilità pubblica e privata ma poi demanda al legislatore la regolamentazione di tale equilibrio. BIANCA C.M., 6., *La proprietà*, cit., 120 ss.

²⁶ La giurisprudenza di legittimità ha sancito la non esistenza di un dovere, in capo al proprietario dell'immobile, di rimanere proprietario per interesse generale. La perdita del diritto animata da un fine egoistico non contrasta l'art.42 Cost., 2° co. proprio perché da esso non si può ricavare il dovere suddetto. Si veda a tal riguardo la Sentenza Cass. civ. sez. un. 11 Agosto 2025, n. 23093, in *Dejure*.

giuridico²⁷. Tale inciso evidenzia come il diritto dominicale sia sin dall'origine conformato dalla legge e inserito in un sistema di relazioni giuridiche che ne condizionano l'esercizio.

La dottrina civilistica ha tradizionalmente distinto tra limiti legali e limiti convenzionali alla proprietà, a seconda che essi trovino la propria fonte nella legge oppure nell'autonomia privata.

I limiti legali sono quelli stabiliti direttamente dall'ordinamento e si applicano indipendentemente dalla volontà del proprietario. Essi rappresentano l'espressione più evidente della funzione sociale della proprietà, in quanto mirano a garantire il coordinamento tra l'interesse individuale del titolare e gli interessi della collettività o dei proprietari confinanti²⁸.

Tra i principali limiti legali disciplinati dal Codice Civile si collocano, ad esempio, le norme in materia di rapporti di vicinato (Artt. 873 ss. c.c.), che regolano questioni quali le distanze tra costruzioni, l'apertura di vedute o lo stillicidio delle acque, nonché le disposizioni relative alle immissioni (Art. 844 c.c.), che impediscono al proprietario di utilizzare il bene in modo da arrecare pregiudizio intollerabile ai fondi limitrofi²⁹.

A tali limiti di matrice civilistica si affiancano numerosi vincoli derivanti dalla legislazione speciale, in particolare urbanistica, edilizia, ambientale e paesaggistica. In questi ambiti, la

²⁷ La menzione degli "obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico" è una novità del Codice Civile del 1942. Nell'Art. 436 del Codice del 1865 erano, invece, già contemplati dei limiti al diritto di proprietà, la proprietà era considerata assoluta ma il proprietario non doveva fare del bene un uso vietato dalla legge o dai regolamenti. La differenza tra obblighi e limiti sta nel fatto che gli obblighi sono prestazioni specifiche di fare o non fare, sono comandi attivi, i limiti invece sono restrizioni o divieti spesso passivi che circoscrivono un'attività. BIANCA C.M., 6., *La proprietà*, cit., 129 ss.

²⁸ TENELLA SILLANI C., *La proprietà immobiliare fra limiti legali e rapporti di vicinato. Riflessione a margine di un recente studio monografico*, in *Riv.notar* n.6, 2025, 1319 ss.

²⁹ MUSOLINO G., *Luci e vedute - stillicidio e relative servitù*, in *Commentario al cod. civ.*, Milano, 2024, 470 ss.

proprietà immobiliare è frequentemente assoggettata a regimi autorizzatori e a vincoli di destinazione che incidono profondamente sulla libertà di utilizzazione del bene.

Come evidenziato da autorevole dottrina, tali limitazioni non rappresentano eccezioni al diritto di proprietà, bensì elementi strutturali della sua conformazione nell'ordinamento contemporaneo, nel quale il diritto dominicale è concepito come posizione giuridica funzionalizzata al contesto sociale ed economico³⁰.

Accanto ai limiti imposti dalla legge, il diritto di proprietà può essere inciso anche da limiti derivanti dall'autonomia privata. Si tratta dei c.d. limiti convenzionali, che trovano origine in atti negoziali mediante i quali il proprietario accetta volontariamente restrizioni all'esercizio delle proprie facoltà dominicali³¹.

Rientrano in questa categoria, ad esempio, la costituzione di diritti reali minori, quali servitù, usufrutto, superficie, nonché la previsione di obblighi e vincoli contenuti in regolamenti contrattuali di condominio o in convenzioni urbanistiche.

In tali ipotesi, il proprietario non perde la titolarità del bene ma ne vede limitato il contenuto in virtù di un assetto di interessi definito negozialmente.

Anche in questo caso emerge il carattere relazionale della proprietà³², la quale si inserisce in una rete di rapporti giuridici che ne modulano l'esercizio.

³⁰ La funzione sociale non è, quindi, un limite esterno, ma piuttosto un elemento che definisce la struttura stessa del diritto di proprietà, che contribuisce a definirne la conformazione nell'ordinamento contemporaneo. ROLLI R., *Funzione sociale della proprietà ieri, oggi e domani*, in *Riv. dir. priv.*, 2024, 199 ss.

³¹ I limiti convenzionali alla proprietà, frequentemente contenuti ad esempio nei regolamenti condominiali di natura contrattuale, sono ritenuti ammissibili dalla giurisprudenza purché rispettino determinati requisiti. In particolare, secondo la giurisprudenza di legittimità, tali limiti devono essere formulati in modo chiaro e non equivoco, avere fonte contrattuale e possono essere opponibili ai terzi acquirenti solo se risultanti da atti soggetti a trascrizione o espressamente richiamati nei titoli di acquisto. Cass. civ. 18 Ottobre 2016, n.21024, in *OneLegale*, Cass.civ. 13 Giugno 2013, n.14898, in *OneLegale*.

³² Il diritto di proprietà si configura oggi come una situazione giuridica complessa e relazionale, il cui contenuto è determinato non solo dal potere del titolare, ma anche dall'interazione con interessi altrui e con i

La presenza di limiti legali e convenzionali evidenzia come la proprietà non sia un diritto meramente individuale e isolato, ma una posizione giuridica inserita in un sistema di responsabilità e obblighi che derivano dalla titolarità del bene³³.

Tale impostazione assume particolare rilievo con riferimento alla questione della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare: se la proprietà comporta non solo poteri, ma anche doveri quali ad esempio di manutenzione, di sicurezza o il rispetto di vincoli urbanistici, occorre interrogarsi se il proprietario possa liberarsi unilateralmente di tali obblighi mediante un atto di rinuncia³⁴.

La rinuncia abdicativa potrebbe infatti rappresentare, in alcuni casi, uno strumento attraverso il quale il titolare tenta di sottrarsi alle responsabilità connesse al bene, trasferendo indirettamente sull'ente pubblico e sulla collettività le conseguenze dell'abbandono dell'immobile³⁵.

Per tale ragione, parte della dottrina ha sottolineato come l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare debba essere valutata alla luce del complessivo sistema di limiti e

valori espressi dall'ordinamento, in particolare attraverso il principio della funzione sociale. RODOTÀ S., *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, Il Mulino, Bologna, 2024, 60 ss.

³³ Anche la sentenza Cass. S.U. 11 Agosto 2025, n.23093, in *OneLegale*, in tema di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, che sarà analizzata nei capitoli successivi, ha sottolineato che “*resta escluso che il diritto di proprietà possa venire inteso come dominio assoluto ed illimitato*”.

³⁴ La sentenza in tema di rinuncia abdicativa richiamata nella precedente nota, ha sottolineato che quanto all'illimitatezza della facoltà di rinuncia, la Cassazione ha insistito sulla mancanza di limiti legali attuativi della clausola costituzionale della funzione sociale. La facoltà di rinuncia è insita in quella di disposizione, perciò fa parte del diritto di proprietà e sussiste pienamente perché non incontra né esclusioni né limitazioni legali.

³⁵ La Legge di Bilancio 2026, com.731, l.199/2025, ha reso la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare estremamente difficile e condizionata. La legge impone infatti, a pena di nullità dell'atto, l'allegazione di documentazione che attesti la completa conformità urbanistica, edilizia, sismica e ambientale dell'immobile, impedendo così di usare la rinuncia per disfarsi di immobili abusivi, gravosi o inagibili. In sintesi, dal 2026 la rinuncia abdicativa non è più una procedura libera per disfarsi di beni negativi ma una dismissione possibile solo per beni in regola.

vincoli che gravano sul diritto dominicale³⁶. In questa prospettiva, la rinuncia non può essere considerata un atto neutro di dimissione patrimoniale, ma deve essere esaminata nel contesto delle responsabilità giuridiche connesse alla titolarità del bene.

Quanto esposto costituisce uno dei nodi centrali del dibattito dottrinale e giurisprudenziale relativo alla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare.

4. Modi di acquisto ed estinzione della proprietà

La disciplina del diritto di proprietà non riguarda soltanto il contenuto del diritto dominicale e i limiti al suo esercizio, ma anche i meccanismi attraverso i quali tale diritto può sorgere o estinguersi. L'ordinamento giuridico prevede infatti una serie di fattispecie tipiche attraverso le quali la titolarità della proprietà può essere acquistata o perduta³⁷.

Tradizionalmente, la dottrina civilistica distingue i modi di acquisto della proprietà in modi di acquisto a titolo originario e modi di acquisto a titolo derivativo, a seconda che il diritto si costituisca indipendentemente da una precedente titolarità oppure derivi dal trasferimento del diritto da un soggetto ad un altro³⁸.

³⁶ Alcuni autori sostengono che la pienezza della proprietà debba essere intesa come completezza ed integralità delle facoltà del diritto, fatti salvi i limiti previsti dall'ordinamento; perciò se tali limiti non sono previsti, questa mancanza non deve essere intesa come lacuna, bensì come pienezza ordinaria del diritto di proprietà. Pertanto, poiché non esistono né limiti di legge, né limiti pattizi e non si ritengono esistenti limiti impliciti (a differenza ad esempio di RODOTÀ S., *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, cit., 330 ss. Il quale sostiene che l'Art.832 c.c. ammetta anche limiti impliciti e un'applicazione analogica di complessi normativi) la proprietà immobiliare dev'essere considerata rinunciabile. RENDA A., *Le Sezioni Unite sulla rinuncia alla proprietà immobiliare: non deriva ma approdo*, in NGCC 6/2025, 1515 ss.

³⁷ Nel diritto civile si definisce "acquisto" del diritto di proprietà il collegamento di un diritto con un soggetto, che viene definito titolare. Contestualmente si definisce "perdita" l'estinzione della titolarità dello stesso bene. BATTAGLIA R., *Proprietà*, in *Enc. giur. Treccani*

³⁸ Una figura che da sempre ha creato discussione nella classificazione tra titolo originario e derivativo è l'acquisto a non domino. L'acquisto a non domino rappresenta una fattispecie peculiare in quanto, pur fondandosi su un atto di trasferimento apparentemente derivativo, produce effetti indipendenti dal diritto del

Questa distinzione, consolidata nella tradizione giuridica e accolta nella sistematica del Codice Civile, consente di comprendere le diverse modalità attraverso cui il diritto dominicale entra nella sfera giuridica di un soggetto e, specularmente, le modalità attraverso cui esso può venir meno³⁹.

Si parla di acquisto a titolo originario quando la proprietà sorge in capo a un soggetto indipendentemente dal diritto di un precedente titolare. In tali ipotesi il diritto non viene trasferito, ma nasce direttamente in capo all'acquirente in virtù di una situazione di fatto riconosciuto e tutelata dall'ordinamento.

Tra i principali modi di acquisto a titolo originario disciplinati dal Codice Civile si annoverano: l'occupazione (ex art.923 c.c.), che riguarda l'acquisto delle cose mobili che non appartengono ad alcuno; l'invenzione (artt.927 ss. c.c.) relativa al ritrovamento di cose smarrite; l'accessione (artt.934 ss. c.c.), principio in base al quale la proprietà del suolo si estende automaticamente a tutto ciò che vi si incorpora stabilmente; l'usucapione (art.1158 c.c.) che consente l'acquisto della proprietà attraverso il possesso continuato e protratto nel tempo.

In tutte queste ipotesi il diritto nasce ex novo in capo all'acquirente e non dipende dalla validità o dalla esistenza del diritto di un precedente proprietario. Come osservato dalla dottrina, l'acquisto a titolo originario realizza una forma di attribuzione del diritto fondata

precedente titolare, avvicinandosi sotto il profilo funzionale ai modi di acquisto a titolo originario. Si tratta, in sintesi, di un acquisto della proprietà da parte di chi non è vero titolare, acquisto che però è valido se perfezionato con titolo idoneo, buona fede e possesso. Sono considerate ipotesi valide di acquisto a non domino l'acquisto da parte di erede apparente, il possesso in buona fede e le ipotesi di simulazione, ad esempio. MESSINETTI R., *Acquisto a non domino*, in *Enc. dir.*, vol. III, 1999

³⁹ La disciplina dei modi di acquisto e di perdita della proprietà rientra nella più generale disciplina dei modi di acquisto dei diritti in generale. BIANCA C.M., *La vendita e la permuta*, in *Tratt. Vassalli*, Torino, 1993, 10 ss.

su situazioni di fatto che l'ordinamento ritiene meritevoli di tutela, in quanto idonee a garantire stabilità nei rapporti giuridici e certezza nella circolazione dei beni⁴⁰.

Diversamente, si parla di acquisto a titolo derivativo quando il diritto di proprietà viene trasferito da un soggetto ad un altro. In tali ipotesi il diritto dell'acquirente trova il proprio fondamento nel diritto del precedente titolare e ne rappresenta una continuazione⁴¹.

Il trasferimento della proprietà può avvenire principalmente attraverso atti tra vivi, come la compravendita o la donazione, oppure attraverso successioni a causa di morte, mediante le quali la titolarità dei beni del defunto si trasferisce agli eredi o ai legatari.

Nei modi di acquisto a titolo derivativo opera il principio secondo cui nessuno può trasferire un diritto maggiore di quello che possiede (*nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*)⁴². Inoltre eventuali vizi o limitazioni del diritto del dante causa si riflettono anche sulla posizione dell'acquirente.

Queste modalità di acquisto rappresentano la principale espressione della circolazione giuridica dei beni e costituiscono uno degli ambiti privilegiati di applicazione

⁴⁰ L'acquisto si fonda dunque su fatti materiali (come occupazione, invenzione, usucapione) oppure su regole specifiche come il possesso vale titolo ex Art.1153 c.c., che prevede che chi acquista beni mobili da chi non è proprietario ne diventa comunque proprietario, purché riceva la consegna del bene in buona fede e sussista un titolo idoneo al trasferimento. Il fondamento di tali acquisti risiede nella necessità di certezza del diritto o nella valorizzazione dell'uso o della trasformazione del bene. BIANCA C.M., 6, *La proprietà*, cit., 225 ss.

⁴¹ Si parla di successione e trasferimento del diritto, il successore acquista esattamente la titolarità del diritto che spettava al precedente titolare. Ecco perché cause di nullità o annullabilità del titolo incidono inevitabilmente sulla posizione dell'acquirente. Tutto ciò non accade negli acquisti a titolo originario, che prescindono dal precedente titolo in capo ad un diverso soggetto. BIANCA C.M., 6, *La proprietà*, cit., 225 ss.

⁴² Il brocardo latino enuncia un principio fondamentale, ereditato dal diritto romano, che prevede la possibilità, per il *dante causa*, di trasferire all'*avente causa* solo un diritto pari a quello che attualmente possiede. Non è quindi possibile per il *dante causa* cedere un diritto più ampio di quello che possiede. L'unica eccezione a questo principio generale è l'acquisto a non domino, che prevede un acquisto della proprietà per trasmissione del possesso ad un soggetto in buona fede ed in base ad un titolo astrattamente idoneo. Si veda nota n.38

dell'autonomia privata, ossia del potere riconosciuto ai soggetti, sia privati che pubblici, di regolare liberamente i propri interessi patrimoniali attraverso negozi giuridici⁴³.

Accanto alle modalità di acquisto, l'ordinamento contempla anche l'ipotesi di perdita o estinzione del diritto di proprietà. In linea generale, la proprietà si estingue quando il titolare perde definitivamente la titolarità del bene.

Nella maggior parte dei casi la perdita della proprietà coincide con il trasferimento del diritto ad un altro soggetto, come avviene nelle ipotesi di alienazione del bene mediante contratto o successione. In tali situazioni, l'estinzione del diritto per il precedente titolare corrisponde specularmente all'acquisto del diritto da parte di un altro soggetto.

Tuttavia, l'ordinamento conosce anche ipotesi in cui la perdita della proprietà non si accompagna immediatamente al trasferimento del diritto ad un altro titolare, ma è dettata da un mero atto di rinuncia del titolare. In questo senso assume discreta importanza la disciplina relativa ai beni immobili privi di proprietario.

Il Codice Civile stabilisce, come già anticipato precedentemente, che in mancanza di titolare, i beni immobili entrano nel patrimonio dello Stato ex art.827 c.c. Tale previsione evidenzia come l'ordinamento manifesti un interesse diretto ad evitare che beni immobili restino privi di titolarità, considerata la loro rilevanza economica, territoriale e sociale.

Questa disposizione riflette l'esigenza di garantire che i beni immobili siano sempre inseriti in un assetto giuridico definito, in modo da evitare situazioni di abbandono o di degrado che possono incidere negativamente sull'interesse pubblico.

⁴³ Accanto ai classici modi di acquisto della proprietà vi sono inoltre altri modi di acquisto previsti da leggi speciali quali l'espropriazione per pubblica utilità e altre forme di appropriazione coattiva come la confisca o la vendita forzata dei beni del debitore, forme appartenenti al diritto pubblico e al diritto processuale.

Nel quadro dei modi di estinzione del diritto di proprietà si colloca quindi la problematica relativa alla possibilità che il titolare rinunci unilateralmente alla proprietà del bene, determinando la cessazione del diritto senza un contestuale trasferimento a favore di un altro soggetto determinato.

L'eventuale rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare non si risolve, pertanto, in una semplice cessazione del diritto, ma determina un conseguente effetto acquisitivo in capo allo Stato, con effetti che travalicano la sfera meramente privatistica.

Proprio tale circostanza rende la rinuncia alla proprietà immobiliare una figura particolarmente discussa in dottrina e giurisprudenza, poiché pone il problema del bilanciamento tra autonomia privata e interesse pubblico alla corretta gestione del territorio⁴⁴.

L'analisi dei modi di acquisto e di estinzione della proprietà costituisce dunque il presupposto necessario per comprendere la collocazione sistematica della rinuncia abdicativa. Solo alla luce del sistema delle fattispecie previste dall'ordinamento è infatti possibile valutare se la rinuncia possa configurarsi come un autonomo modo di perdita del diritto di proprietà oppure se debba essere ricondotta ad altri schemi giuridici già previsti dal diritto positivo.

⁴⁴ Secondo taluni, l'art. 827 c.c. di per sé non prova la rinunciabilità della proprietà immobiliare, ma disciplina solamente le conseguenze della vacanza di un immobile. Inoltre, non precisa nemmeno i caratteri che deve avere questo immobile, se ad esempio deve essere un bene abbandonato da un precedente titolare oppure un bene produttivo o ancora un bene mai appartenuto a nessuno. L'art. 827 c.c. disciplina semplicemente le conseguenze della vacanza di un immobile e non ne identifica la causa. Le Sezioni Unite, però, hanno chiarito che l'atto di rinuncia alla proprietà di un immobile non è rivolta alla costituzione di un nuovo rapporto giuridico in cui la titolarità del bene è attribuita all'amministrazione statale, lo Stato diventa proprietario in quanto il soggetto titolare del bene rinuncia al bene, la proprietà così facendo si estingue, il bene diventa *res nullius* e ciò determina l'acquisizione da parte dello Stato.

5. L'autonomia privata e l'Art.1322 c.c.

Il principio di autonomia privata trova il suo fondamento nell'Art.1322 c.c., il quale riconosce ai privati la libertà di determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge e di concludere accordi atipici, purché diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico⁴⁵. Tale disposizione rappresenta una delle espressioni più significative della libertà negoziale, consentendo ai consociati di modellare i propri assetti di interessi anche al di fuori degli schemi tipici previsti dal legislatore.

Sebbene la norma sia collocata nell'ambito della disciplina contrattuale, la dottrina e la giurisprudenza ne hanno progressivamente esteso la portata anche agli atti unilaterali a contenuto patrimoniale⁴⁶, riconoscendo che l'autonomia privata si esplica non solo nella dimensione bilaterale del contratto, ma anche attraverso atti dispositivi unilaterali, tra i quali si colloca la rinuncia⁴⁷.

⁴⁵ Alcuni autori sostengono che i contratti tipici hanno come causa una funzione economico sociale, invece i contratti atipici soddisfano il requisito causale solo ed esclusivamente se diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico, ossia se svolgono una funzione socialmente utile. L'art. 1322 c.c. introduce quindi, sotto questa visione, il criterio della meritevolezza dell'interesse come parametro di valutazione della modalità di esplicazione dell'autonomia privata consistente nella conclusione di contratti atipici. ROPPO E., *Il contratto*, in *Tratt. Iudica-Zatti*, 3° ed., 2025, 313 ss.

Questa teoria è stata superata specialmente grazie a FERRI G.B., *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, 1966, 354 ss.

⁴⁶ Gli atti unilaterali a contenuto patrimoniale sono negozi giuridici perfezionati dalla volontà di una sola parte e diretti a produrre effetti economici. Questi atti sono, secondo la dottrina maggioritaria, generalmente tipici, ossia vincolanti solo nei casi previsti dalla legge. A differenza della possibilità di creare i modelli nuovi atipici tramite libertà contrattuale (ex art. 1322 c.c.), parte della dottrina tende a ritenere gli atti unilaterali soggetti a un principio di tipicità per tutelare i terzi da effetti imprevisi. Sebbene il contratto permetta di determinare liberamente il contenuto e creare modelli atipici, l'applicazione agli atti unilaterali del suddetto articolo è limitata alla necessità di un'espressa previsione normativa per la produzione di effetti verso terzi.

⁴⁷ Gli atti unilaterali non sono coperti direttamente dall'Art. 1322 c.c., ma sono disciplinati dall'Art. 1324 c.c. che estende le norme sui contratti agli atti unilaterali in quanto compatibili. Ciò ha portato una parte della dottrina a sostenere che gli atti unilaterali a contenuto patrimoniale siano soggetti al principio di tipicità in quanto, incidendo su posizioni giuridiche altrui senza consenso, serve loro una base legale. Una tesi minoritaria però ammette una certa autonomia privata anche negli atti unilaterali, chiaramente la tipicità è molto più

In tale prospettiva, la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare si configura come un atto unilaterale non recettizio con il quale il titolare del diritto reale decide di dismettere la propria posizione giuridica determinando l'estinzione del diritto stesso senza trasferirlo ad altri soggetti determinati⁴⁸. Si tratta di una figura non espressamente disciplinata dal Codice Civile, la cui ammissibilità è stata quindi ricostruita in via interpretativa, prevalentemente riconducendo la fattispecie nell'alveo dell'autonomia privata ex Art. 1322 c.c.

Proprio l'assenza di una disciplina positiva ha dato luogo ad un ampio dibattito dottrinale e giurisprudenziale circa la natura e i limiti di tale atto⁴⁹.

Secondo taluni, la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare è da ritenersi un atto unilaterale atipico e per questo motivo la sua ammissibilità viene giustificata facendo leva su una lettura estensiva dell'autonomia privata, che, pur non essendo piena come nei contratti, consente di riconoscere validità anche ad atti unilaterali atipici purché meritevoli di tutela⁵⁰.

Secondo taluni altri invece bisogna escludere che la rinuncia alla proprietà immobiliare possa dirsi atipica, anche le Sezioni Unite stesse⁵¹ hanno descritto la rinuncia come atto unilaterale tipico in quanto *“persegue l'unica finalità tipica di dismettere il diritto e regola unicamente l'interesse patrimoniale del proprietario, senza richiedere che alcun altro soggetto contro interessato alla rinuncia ne abbia conoscenza o presti il suo assenso”*.

limitata rispetto ai contratti poiché serve sempre una meritevolezza dell'interesse e un'assenza di effetti pregiudizievoli per i terzi.

⁴⁸ BIANCA C.M., *Diritto civile*, 3., *Il contratto*, 3° ed., Milano, 2019, 13 ss.

⁴⁹ Per Pierlingieri o Gazzoni, ad esempio, l'ammissibilità della rinuncia abdicativa è ricondotta all'autonomia privata; Bianca invece ne sottolinea la natura di atto unilaterale atipico subordinato al giudizio di meritevolezza ex art.1322, co.2, c.c.

⁵⁰ SCOGNAMIGLIO C., *Brevi note sulla meritevolezza dell'interesse (a margine di Cass. S.U. 23093/25)*, in *NGCC* 6/2025, 1523 ss.

⁵¹ Nella sentenza Cass. S.U. 11 Agosto 2025, n.23093, in *OneLegale*

La questione centrale concerne, pertanto, la verifica della meritevolezza dell'interesse perseguito attraverso tale atto.

Quindi se, da un lato, si ritiene che il proprietario debba poter liberamente disporre del proprio diritto, sino a rinunciarvi, dall'altro emergono profili problematici legati alle possibili ricadute della rinuncia su interessi di terzi e, soprattutto, sull'interesse pubblico. In ambito immobiliare, infatti, come già precedentemente affermato, la dismissione del diritto di proprietà può determinare effetti rilevanti, quali il trasferimento del bene al patrimonio dello Stato ai sensi dell'Art. 827 c.c., con conseguente possibile aggravio per la collettività⁵².

Alla luce di tali considerazioni, parte della dottrina ha sostenuto che la rinuncia abdicativa debba essere sottoposta a un rigoroso vaglio di meritevolezza ai sensi dell'Art. 1322 comma 2 c.c. In questa prospettiva, l'atto non sarebbe ammissibile qualora venisse utilizzato in funzione elusiva di obblighi giuridici o in contrasto con interessi generali, risultando così contrario all'ordine pubblico o alla funzione sociale della proprietà.

La rinuncia, per esemplificare, non potrebbe essere utilizzata per eludere obblighi giuridici, quali ad esempio quelli connessi alla manutenzione del bene o alla responsabilità per danni⁵³.

Altri autori, invece, pongono l'accento sul principio di libertà proprietaria, ritenendo che la facoltà di rinuncia costituisca una manifestazione intrinseca del diritto di proprietà, coerente con la sua natura disponibile⁵⁴. In questa visione la rinuncia rappresenta una semplice modalità fisiologica di esercizio del diritto tramite potere del titolare del bene.

⁵² PANE M., DURAND A., *Rinuncia abdicativa alla proprietà: dalla legittimazione delle Sezioni Unite ai limiti applicativi imposti ex lege*, *Riv. il fisco*, n.8, 2026, 699 ss.

⁵³ QUADRI R., *La rinuncia alla proprietà immobiliare dopo le Sezioni Unite*, in *La nuova giur. civ. comm.*, n.6, 2025, 1501 ss.

⁵⁴ SCOGNAMIGLIO C., *Brevi note sulla meritevolezza dell'interesse (a margine di Cass. S.U. 23093/25)*, cit., 1523 ss.

In definitiva, l'inquadramento della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare nell'ambito dell'autonomia privata consente di affermarne, in linea generale, l'ammissibilità pur nel rispetto dei limiti derivanti dalla legge, dall'ordine pubblico e dalla funzione sociale della proprietà.

L'Art. 1322 c.c. assume, pertanto, un ruolo centrale nel fornire il fondamento sistematico di tale figura, fungendo al contempo da criterio di legittimazione e da parametro di controllo della sua validità. Tale ricostruzione impone tuttavia di affrontare ulteriori profili applicativi, concernenti in particolare la forma dell'atto di rinuncia, la sua trascrivibilità e gli effetti nei confronti di terzi, aspetti che verranno analizzati nei capitoli seguenti.

CAPITOLO SECONDO

LA RINUNCIA AI DIRITTI REALI

SOMMARIO: 1. Inquadramento generale dell'atto di rinuncia come atto abdicativo – 2. La natura giuridica della rinuncia: negozio unilaterale e non recettizio – 3. Differenza tra rinuncia e trasferimento – 4. Effetti della rinuncia sui diritti reali limitati– 5. Profili di validità e ipotetici limiti (ordine pubblico, abuso del diritto).

1. Inquadramento generale dell'atto di rinuncia come atto abdicativo

Nel sistema del diritto civile, l'atto di rinuncia si configura tradizionalmente come un negozio giuridico unilaterale attraverso il quale un soggetto dismette volontariamente una posizione giuridica soggettiva attiva, senza trasferirla ad altri⁵⁵.

In tale prospettiva, la rinuncia viene generalmente ricondotta alla categoria degli atti abdicativi, ossia quegli atti con cui il titolare di un diritto ne provoca l'estinzione mediante una manifestazione di volontà diretta a dismetterlo⁵⁶.

Come affermato precedentemente, nel quadro dell'attività dispositiva del titolare di un bene il concetto di "disposizione" comprende anche ogni atto giuridico che comporti una diminuzione patrimoniale⁵⁷. Diminuzione patrimoniale a cui può corrispondere sia un

⁵⁵ In mancanza di una puntuale definizione del Codice Civile, l'atto di rinuncia abdicativa viene generalmente ricostruito in suddetto modo. Il rinunciante quindi dismette una situazione giuridica personale o reale di cui è titolare in modo totalmente libero da qualsiasi nesso funzionale ad altri effetti contrattuali. L'unico effetto diretto dell'atto di rinuncia è l'abdicazione del proprio diritto. SANTORO PASSARELLI F., *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 2002, 218 ss.

⁵⁶ La rinuncia si differenzia da figure affini quali la revoca, il recesso, la remissione, la derelizione e il rifiuto, che verranno analizzati nelle pagine seguenti. MACIOCE F., *Rinuncia (Dir. Priv.)*, in *Enc. Dir.*, vol. XL, 1989.

⁵⁷ La rinuncia è collocata tra le fattispecie estintive, in particolare nella categoria dei negozi di disposizione dei diritti, comportando una diminuzione patrimoniale che consiste nella perdita di un diritto da parte del disponente. Il rinunciante, in sintesi, esercita semplicemente un proprio diritto e potere legittimo. ALLARA M., *Le nozioni fondamentali del diritto civile*, Torino, 1958, 28 ss.

vantaggio patrimoniale per un altro soggetto, come nel caso di un negozio di compravendita, che nessun tipo di vantaggio come accade, appunto, attraverso un atto di rinuncia.

La nozione di atto abdicativo si contrappone a quella degli atti traslativi: mentre questi ultimi implicano il passaggio del diritto da un soggetto a un altro⁵⁸, gli atti abdicativi determinano la cessazione del diritto in capo al titolare, senza che vi sia un immediato subentro di un diverso soggetto⁵⁹.

L'effetto tipico della rinuncia è dunque l'estinzione del diritto⁶⁰, che può comportare, a seconda dei casi, il consolidarsi di altre situazioni giuridiche o il riespandersi del diritto altrui.

Sotto il profilo strutturale, la rinuncia si caratterizza per essere espressione dell'autonomia privata, trovando fondamento nel principio generale di libertà negoziale. Il titolare del diritto, infatti, non solo è libero di esercitarlo o meno, ma anche di dismetterlo, nei limiti in cui ciò non contrasti con norme imperative, ordine pubblico o diritti di terzi.

Dal punto di vista funzionale, l'atto di rinuncia risponde a diverse esigenze pratiche: può essere utilizzato per liberarsi da pesi o vincoli giuridici, per semplificare assetti patrimoniali o per evitare costi connessi al mantenimento di una determinata posizione giuridica. In alcuni casi, inoltre, la rinuncia assume rilievo nell'ambito di rapporti più complessi, contribuendo alla realizzazione di interessi indiretti o alla definizione di situazioni controverse.

La rilevanza della rinuncia quale fenomeno generale, emerge dalla presenza dell'istituto in numerosi settori dell'ordinamento italiano. Per esemplificare, in ambito successorio la

⁵⁸ SACCO R., *Circolazione giuridica*, in *Enc. dir.*, vol. VII, 1960

⁵⁹ Sul punto si veda il paragrafo 2.4.

⁶⁰ L'estinzione negoziale del diritto non è un effetto diretto del solo atto di rinuncia, un diritto si può estinguere anche a seguito di una remissione di debito o per prescrizione o ancora decadenza. La rinuncia rientra nella categoria delle fattispecie estintive del diritto. MACIOCE F, *Rinuncia (Dir. Priv.)*, in *Enc. Dir.*, cit.

rinuncia all'eredità consente al chiamato di impedire l'acquisto della qualità di erede, mentre la rinuncia al legato permette al beneficiario (denominato legatario) di rifiutare un lascito testamentario specifico. Quest'ultima presenta caratteristiche peculiari che hanno dato luogo ad un ampio dibattito dottrinale e giurisprudenziale circa la sua natura di rinuncia o rifiuto⁶¹.

Analogamente, nell'ambito dei diritti reali minori, la rinuncia all'usufrutto, all'uso, all'abitazione o alla servitù rappresenta una causa di estinzione del diritto e produce effetti di consolidazione o riespansione della posizione dominicale.

Occorre tuttavia distinguere la rinuncia in senso proprio da altre figure affini, poiché non tutte le situazioni giuridiche sono suscettibili di essere validamente abbandonate dal titolare. La dottrina e la giurisprudenza, infatti, hanno evidenziato come la possibilità di rinuncia presupponga la disponibilità del diritto e l'assenza di interessi superiori meritevoli di tutela.

Sono figure affini alla rinuncia abdicativa istituti giuridici che, pur non coincidendo esattamente con essa, producono effetti simili come la derelizione, mediante la quale il

⁶¹ Il dibattito si è svolto principalmente in relazione all'Art.551 c.c. che disciplina il legato in sostituzione di legittima e prevede che il beneficiario del legato possa rinunciare per chiedere invece la quota di legittima. Per esercitare la rinuncia, però, occorre una inequivocabile manifestazione di volontà di rifiuto del lascito testamentario e non basta invece la mera desunzione dall'esperienza di altre azioni o dall'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario. Siccome il legato si acquista automaticamente senza bisogno di accettazione ex art.649 c.c., la dottrina prevalente e la Corte di Cassazione per diverso tempo hanno ritenuto che utilizzare il termine "rifiuto" fosse più corretto rispetto al termine "rinuncia", in quanto si tratta di eliminazione di un acquisto provvisorio. Si riteneva infatti che l'acquisto automatico del legato non fosse definitivo ma solo provvisorio, perciò la dichiarazione del beneficiario non eliminava un diritto consolidato ma impediva semplicemente che l'acquisto diventasse definitivo. L'orientamento è poi cambiato a seguito della sentenza. Cass. Civ. Sez. Un., 29 Marzo 2011, n. 7098, in *Dejure* che ha preso posizione in senso opposto affermando che l'acquisto del legato è un acquisto immediato e pieno, non meramente provvisorio, per cui l'atto successivo del beneficiario è un vero e proprio atto di rinuncia ad un diritto già acquistato. CALLISONI G.M., *Successione legittima e necessaria – legato in sostituzione di legittima*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, I, 1936, 381 ss.

proprietario di un bene abbandona il diritto di proprietà su quel determinato bene che quindi diventa *res nullius*⁶².

Un ulteriore esempio è la remissione del debito che ha sempre natura abdicativa ma riguarda diritti di credito in cui il creditore rinuncia al proprio diritto di credito senza trasferirlo ad altri estinguendo così l'obbligazione⁶³. La remissione è da inquadrare nella categoria degli atti negoziali, è un negozio giuridico unilaterale e recettizio, in cui la dichiarazione del creditore⁶⁴ produce immediato effetto liberatorio in capo al debitore non appena questo ne ha conoscenza. Al debitore è permesso rifiutare tale atto, perciò entro un congruo termine può dichiarare di rifiutare la remissione. Essendo un atto abdicativo, la remissione in via principale estingue il rapporto obbligatorio tra creditore e debitore e, in via secondaria, anche eventuali rapporti secondari come terzi che avevano concesso garanzie.

Anche la revoca è una figura affine, viene spesso definita come “negozio contrario” poiché tramite essa si ritratta un atto giuridico precedentemente posto in essere eliminandone gli effetti. È quindi una dichiarazione di volontà che ha solitamente efficacia in casi particolari quali ad esempio il mandato, la donazione, il testamento, il legato e il fedecommesso, ed infine i diritti reali. Quest'ultima può avvenire *ipso iure* o a seguito di domanda giudiziale, la differenza è insita nel fatto che nel primo caso la revoca viene espressamente prevista dalle

⁶² *Res nullius* è un'espressione latina che indica la “cosa di nessuno”, ossia beni mobili che non appartengono a nessuno e possono perciò essere suscettibili di occupazione. La *derelictio* verrà analizzata in contrapposizione con la rinuncia e l'abbandono nel par. 3.4.

⁶³ GIACOBBE G., GUIDA M.L., *La remissione del debito* (*Dir. Vig.*), in Enc. Dir., vol. XXXIX, 1988

⁶⁴ La remissione del debito da parte del creditore può avvenire sia in modo espresso che tacito, ad esempio restituendo volontariamente il titolo originale del credito. Per evitare, però, che comportamenti di mera inattività o tolleranza del creditore venissero scambiati per rinuncia di un proprio diritto, i giudici di legittimità hanno circoscritto in modo restrittivo i casi di remissione tacita del debito. Si veda, ad esempio, a tal proposito Cass. Civ. sez. III, 14 Luglio 2006, n.16125, in *OneLegale*.

parti nel momento della costituzione del diritto, nel secondo caso invece non vi è questa previsione⁶⁵.

Vi sono infine il recesso, che incide direttamente sul rapporto creato tramite atto giuridico causando lo scioglimento, per il soggetto, dei poteri e doveri che in esso trovavano fonte ed il rifiuto, che consiste nella dichiarazione con cui un soggetto impedisce il prodursi di effetti giuridici nei suoi confronti⁶⁶. A differenza del recesso, che estingue un rapporto già in essere, il rifiuto opera preventivamente, ossia prima che un determinato effetto giuridico si stabilizzi definitivamente nel patrimonio del soggetto. Ad esempio, una dichiarazione formale in cui il chiamato all'eredità rinuncia al patrimonio ereditario è considerato rifiuto all'eredità⁶⁷.

Quindi rinuncia e derelizione condividono la logica di spoliazione ma quest'ultima resta confinata a un ambito più generale rispetto ai diritti reali; con la remissione condivide la struttura abdicativa ma questa incide su un rapporto obbligatorio diverso e presuppone un'interazione con il debitore; revoca e recesso non operano sul diritto in sé come fa la rinuncia ma sull'atto e sul rapporto a seguito di un ripensamento o scioglimento funzionale del vincolo sottostante; ancora più netta è la distanza rispetto al rifiuto che invece si colloca precedentemente all'acquisto di una possibile titolarità.

Concludendo, la differenza tra la rinuncia abdicativa e queste numerose figure è pressoché lampante: la rinuncia è un atto unilaterale volontario, senza destinatario e con effetto

⁶⁵ Nel diritto civile italiano sono ammesse come cause di revoca dei diritti reali il patto di riscatto, la condizione risolutiva espressa al momento della costituzione del contratto e la condizione risolutiva tacita. MIELE G., DONATUTI G., *Revoca*, in *Enc. Giur. Treccani*, 1930

⁶⁶ MACIOCE F., *Rinuncia (Dir. Priv.)*, cit.

⁶⁷ Sul punto vi è una sentenza delle Sezioni Unite, precedentemente citata, che aderisce al prevalente indirizzo giurisprudenziale e dottrinale secondo il quale la rinuncia al legato in sostituzione di legittima avente ad oggetto beni immobili richiede la forma scritta ex art.1350, co.1, n.5, c.c., siccome si tratta di un atto di dismissione della proprietà di beni già facenti parte del patrimonio del rinunciante. Cass. Civ. Sez. Un., 29 Marzo 2011, n. 7098, in *Dejure*

estintivo del diritto; queste figure affini condividono l'effetto di perdita del diritto ma operano in momenti e con funzioni diverse, ad esempio prima che il diritto entri nel patrimonio o per regolare un rapporto⁶⁸.

Ne emerge, dunque, l'autonomia concettuale della rinuncia abdicativa, quale strumento tipico di dismissione unilaterale del diritto, non pienamente assimilabile alle altre figure, ma solo ad esse funzionalmente accostabile per taluni effetti estintivi.

In conclusione, l'atto di rinuncia, quale tipico atto abdicativo, rappresenta uno strumento attraverso cui si realizza la libertà del soggetto di autodeterminarsi anche in senso dismissivo, ponendosi come figura centrale nell'ambito dei negozi unilaterali.

2. La natura giuridica della rinuncia: atto unilaterale non recettizio

La qualificazione giuridica della rinuncia ai diritti reali costituisce uno dei profili più discussi in dottrina, in quanto implica la necessità di individuare la struttura dell'atto e il regime giuridico ad esso applicabile. Come affermato precedentemente, nel nostro ordinamento manca una disciplina organica della rinuncia in generale e, in particolare, della rinuncia abdicativa; perciò la dottrina ha cercato di sopperire a queste mancanze interpretando le svariate norme in materia che sono previste nel Codice in riferimento a diversi istituti⁶⁹.

In particolar modo, la rinuncia viene generalmente ricondotta nell'alveo dei negozi giuridici unilaterali, con la peculiare caratteristica della non recettizietà.

⁶⁸ MARCHESI A.C., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare: profili sistematici ed applicativi*, 2026 e MARINOSCI A., *La rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Riv. Notar.* n.1, 2026, 50 ss.

⁶⁹ TROISI A., *La rinuncia nel nostro ordinamento: atto notarili?*, in *Riv. Notar.* n.4, 2021, 379 ss.

Sotto il primo profilo, appare ormai consolidato l'orientamento che qualifica la rinuncia come un negozio giuridico unilaterale, ossia un atto di autonomia privata che si perfeziona mediante la dichiarazione di volontà di un solo soggetto, senza che sia necessario il concorso di altre volontà. La rinuncia, infatti, si sostanzia nella manifestazione di volontà del titolare del diritto diretta a dismettere la propria posizione giuridica soggettiva, determinandone l'estinzione.

Tale ricostruzione si fonda sulla considerazione che la rinuncia non implica alcun trasferimento del diritto ad altri soggetti, bensì la sua eliminazione dall'ordinamento giuridico. Diversamente dai negozi traslativi, nei quali il diritto passa da un soggetto a un altro, nella rinuncia si realizza una vicenda meramente abdicativa, in cui il diritto viene meno senza che vi sia un immediato acquisto da parte di terzi determinati⁷⁰.

Questo elemento consente di distinguere nettamente la rinuncia da figure affini, quali la cessione o la donazione, che presuppongono invece un effetto traslativo.

La natura unilaterale del negozio di rinuncia comporta importanti conseguenze sul piano strutturale e funzionale. In primo luogo, non è richiesto l'accordo con altri soggetti, né la partecipazione di eventuali destinatari dell'effetto giuridico⁷¹. L'atto si perfeziona con la sola dichiarazione del rinunziante, purché questa sia validamente formata e manifestata secondo le forme eventualmente richieste dalla legge, specie con riguardo ai beni immobili, per i quali si impone il rispetto della forma scritta *ad substantiam* e della pubblicità nei registri immobiliari⁷². Il rispetto della forma scritta è previsto proprio come requisito di validità del

⁷⁰ Nel rinunciare, il proprietario cessa di essere titolare di un bene e quindi di poterne godere, né a lui consegue un'utilità di scambio. RENDA A., *Le Sezioni Unite sulla rinuncia alla proprietà immobiliare: non deriva ma approdo*, in *Nuova giur. Civ. comm.* n.6, 2025, 1513 ss.

⁷¹ La rinuncia non produce effetti obbligatori per il rinunciante ma i terzi sono destinatari di effetti c.d. riflessi e indiretti prodotti dal negozio stesso.

⁷² L'abbandono come negozio di rinuncia ad una proprietà prevede la forma scritta *ad substantiam*, ciò lo differenzia dall'atto di abbandono che è invece un mero atto liberatorio. Per quanto riguarda la rinuncia alla proprietà degli immobili, questa era ammessa senza problemi nel passato, ma nel presente ha suscitato alcuni

negozio giuridico mentre la pubblicità nei registri immobiliari non incide sulla validità o meno dell'atto, ma è elemento determinante per l'opponibilità nei confronti di terzi.

Un ulteriore profilo qualificante riguarda la non recettizietà della rinuncia⁷³. Come è noto, i negozi unilaterali si distinguono in recettizi e non recettizi a seconda che la loro efficacia sia subordinata o meno alla conoscenza da parte di un determinato destinatario⁷⁴.

Nel caso della rinuncia ai diritti reali, prevale l'opinione secondo cui essa costituisce un negozio non recettizio, in quanto produce i propri effetti indipendentemente dalla comunicazione a soggetti determinati⁷⁵.

La non recettizietà si giustifica alla luce della struttura e della funzione dell'atto. Poiché la rinuncia determina l'estinzione del diritto senza incidere direttamente sulla sfera giuridica di un destinatario specifico, non vi è la necessità che la dichiarazione venga portata a conoscenza di altri soggetti per produrre effetti. L'atto esplica la propria efficacia nel momento in cui la volontà abdicativa è validamente manifestata, fermo restando, per i beni immobili, il rilievo della trascrizione ai fini dell'opponibilità ai terzi⁷⁶.

dubbi. C'è stato, ad esempio, un caso giurisprudenziale che ha coinvolto un'amministrazione finanziaria e un contribuente in cui quest'ultimo si rifiutava di pagare le imposte su un immobile a cui aveva debitamente rinunciato. Secondo l'amministrazione la rinuncia era da considerarsi invalida in quanto non vi era stata successiva accettazione da parte dello Stato, ex art.827 c.c. infatti l'abbandono di beni immobili comporta la loro acquisizione da parte dello Stato. L'argomento dell'amministrazione non ha convinto poiché l'acquisto del bene da parte dello Stato non era effetto della rinuncia ma effetto diretto dell'Art.827 c.c., per cui non era necessaria alcuna accettazione. Si veda a tal proposito BIANCA C.M., 6, *La proprietà*, cit., 284 ss.

⁷³ Diverse sentenze come quella della Cass. Civ., sez. II, 28 Dicembre 2023, n.36224, in *Dejure*, in materia di rinuncia unilaterale abdicativa a un diritto in relazione alla soggezione o meno al rimedio ex art.2932 c.c., sanciscono la natura della non recettizietà della rinuncia.

⁷⁴ Un atto, quando recettizio, affinché abbia efficacia è necessario che sia portato a conoscenza del soggetto destinatario; è onere dell'autore dell'atto comunicarlo (non necessariamente per iscritto) al destinatario. BIANCA C.M., 3, *Il contratto*, cit., 194 ss.

⁷⁵ GALLETTI M., *La rinuncia abdicativa alla proprietà*, in *Contratti* n. 6, 2025, 589 ss.

⁷⁶ Si evidenzia la non recettizietà che discende dalla struttura dell'atto, il quale non presuppone un destinatario ma si esaurisce nella sfera giuridica del dichiarante. BIANCA C.M., 3., *Il contratto*, cit., 194 ss.

Tuttavia, la qualificazione della rinuncia come atto non recettizio non è stata esente da critiche. Parte della dottrina ha infatti evidenziato che, soprattutto in relazione ai diritti reali immobiliari, l'atto di rinuncia può produrre effetti indiretti nella sfera giuridica di altri soggetti, come nel caso dell'acquisto a titolo originario da parte dello Stato o dell'espansione di diritti altrui, si pensi all'ipotesi di consolidazione della piena proprietà in capo al nudo proprietario a seguito della rinuncia all'usufrutto. In tali situazioni, si potrebbe ritenere opportuno valorizzare un momento di conoscenza o comunque di pubblicità dell'atto⁷⁷.

Nonostante tali osservazioni, l'impostazione prevalente continua a ritenere che tali effetti siano meramente riflessi e non incidano sulla struttura dell'atto, che rimane perfezionato con la sola dichiarazione del rinunziante⁷⁸.

La trascrizione, in questa prospettiva, non costituisce un requisito di efficacia dell'atto, ma uno strumento di pubblicità dichiarativa volto a rendere opponibile ai terzi la vicenda estintiva del diritto. L'opponibilità consiste nell'idoneità di una determinata situazione giuridica a produrre effetti anche nei confronti dei terzi estranei all'atto. Nel sistema della pubblicità immobiliare, la trascrizione assolve proprio alla funzione di rendere conoscibili le vicende giuridiche riguardanti gli immobili, consentendo ai terzi di fare affidamento sulle risultanze dei registri immobiliari. Perciò, una mancata trascrizione non incide, in linea di principio, sulla validità della rinuncia ma può pregiudicarne l'efficacia nei confronti dei soggetti che abbiano fatto affidamento sulle risultanze dei registri immobiliari.

Nel caso della rinuncia ad un diritto reale immobiliare ad esempio, la trascrizione consente ai terzi di conoscere l'avvenuta dismissione del diritto e di individuare correttamente il

⁷⁷ In questa prospettiva, autori come Salvatore Pugliatti hanno evidenziato l'opportunità di considerare il ruolo della pubblicità e della conoscibilità dell'atto. GALLETTI M., *La rinunzia abdicativa alla proprietà*, cit., 589 ss.

⁷⁸ Gli effetti nei confronti dei terzi derivano direttamente dalla legge e non da una relazione negoziale tra il rinunziante e altri soggetti, pertanto essi non giustificano la qualificazione dell'atto come recettizio.

soggetto titolare del bene o della situazione giuridica conseguente. L'opponibilità assolve quindi ad una funzione di certezza dei traffici giuridici e di tutela dell'affidamento⁷⁹.

Un ulteriore elemento a sostegno della natura non recettizia della rinuncia è rappresentato dall'assenza di un interesse giuridicamente qualificato di un destinatario a ricevere la dichiarazione. Nei negozi recettizi, infatti, la necessità della comunicazione si giustifica in funzione della tutela del destinatario, il quale deve essere posto in condizione di conoscere l'atto che incide sulla sua sfera giuridica. Nel caso della rinuncia, invece, l'effetto tipico è l'estinzione del diritto del rinunziante, mentre gli eventuali effetti su terzi si producono automaticamente in base alle regole dell'ordinamento, senza che sia richiesta una loro partecipazione o accettazione⁸⁰.

In conclusione, la rinuncia ai diritti reali può essere qualificata come un negozio giuridico unilaterale non recettizio, caratterizzato dalla funzione abdicativa e dalla produzione di effetti estintivi indipendenti dalla conoscenza da parte di terzi. Tale qualificazione appare coerente con la struttura dell'atto e con la sua funzione nell'ambito delle vicende dei diritti soggettivi, pur non escludendo la rilevanza della pubblicità nei casi in cui l'oggetto della rinuncia sia costituito da diritti reali immobiliari.

⁷⁹ La sentenza T.A.R. Lazio, sez. II, 2 marzo 2022, n.2502, in *Dejure* ha sottolineato come la trascrizione, ai sensi dell'art.2644 c.c., costituisca un mero requisito di opponibilità verso terzi e non un elemento di validità.

⁸⁰ NATOLI C., *Proprietà – la validità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Nuova giur. Civ. comm.* n.6, 2025, 1389 ss. e FELIS F., *La rinuncia alla proprietà. Dottrina e giurisprudenza a confronto. Overruling o distinguishing?*, in *Immobili e proprietà*, n.4, 2026, 230 ss.

3. Differenza tra rinuncia e trasferimento

La differenza principale tra rinuncia e trasferimento sta nella direzione del diritto: la rinuncia è un atto unilaterale con cui si dismette un diritto senza un beneficiario diretto⁸¹; mentre il trasferimento è un atto bilaterale che sposta il diritto verso un nuovo proprietario specifico.

Rinuncia e trasferimento si differenziano in relazione alla natura; come affermato poc'anzi infatti la rinuncia è considerata un atto unilaterale, invece il trasferimento (ad esempio vendita o donazione) è considerato un atto necessariamente bilaterale che richiede l'incontro di almeno due volontà, tra chi trasferisce e chi riceve⁸².

Si differenziano in relazione all'effetto, in quanto nel primo caso il diritto cessa di esistere nel patrimonio di chi vi rinuncia e ciò avvantaggia spesso altri soggetti per legge (come nella rinuncia all'eredità il rinunciante avvantaggia gli ulteriori chiamati all'eredità); mentre nel secondo caso si trasferisce il bene da un titolare ad un altro ma il diritto non si estingue, cambia solo titolare⁸³.

⁸¹ Nel caso di rinuncia ad un bene di proprietà per esempio, il bene diventa vacante e da ciò deriva una diretta applicazione dell'Art.827 c.c., che si occupa di vacanza dei beni e di diretta acquisizione di essi da parte dello Stato.

⁸² La Suprema Corte ha delineato in modo netto il confine tra atto dismissivo e atto traslativo in relazione ad una sentenza circa i diritti reali di godimento di usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà. Cass. civ., sez. II, 10 Gennaio 2013, n.482, in *Dejure*.

⁸³ VILLANI U., *Rinuncia (dir. Int.)*, in *Enc. Dir.*, vol. XL, 1989.

Ed infine sono diversi dal punto di vista dello scopo: lo scopo della rinuncia è liberarsi di un diritto oneroso⁸⁴ o di un bene “negativo”⁸⁵, mentre lo scopo del trasferimento è semplicemente ricevere un corrispettivo oppure compiere un atto di liberalità.

In relazione alla forma invece nel diritto civile italiano vale il principio della libertà della forma, ma la legge impone la forma scritta per gli atti più importanti.

La forma della rinuncia e del trasferimento dipende dal tipo di diritto che ne è oggetto, se si prendono in considerazione i beni immobili rinuncia e trasferimento coincidono, necessitano infatti dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio per la trascrizione.

Sul piano pratico infatti, la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare si realizza mediante un atto formale, la cui disciplina è ricavata in via interpretativa dalle norme sulla circolazione dei diritti reali e dai principi generali in materia di forma degli atti.

È pacifico che la rinuncia, trattandosi di un atto dispositivo incidente su diritti reali immobiliari, debba rivestire la forma scritta *ad substantiam*⁸⁶; infatti viene normalmente posta in essere mediante atto pubblico notarile o, secondo parte della dottrina, mediante scrittura privata autenticata, al fine di garantire la certezza circa la provenienza e la data della dichiarazione.

⁸⁴ Chi rinuncia può volersi liberare di obblighi, doveri o costi connessi alla titolarità del diritto, oppure semplicemente può volersi liberare di un diritto per finalità strategiche o benefiche. Per esempio il rinunciante può voler rinunciare al proprio diritto di credito per liberare il debitore per spirito di liberalità. Questa è la c.d. remissione di debito.

⁸⁵ Vengono definiti “negativi” quei beni che rappresentano mere externalità negative, come ad esempio immobili privi di valore economico rilevante, gravati da vincoli paesaggistici, di pericolosità idrogeologica o strutturali in cui la proprietà implica oneri gravosi come divieti di utilizzazione, tributi eccessivi o responsabilità penali. Di questa tipologia di beni se ne parlerà ampiamente nel cap. 3. FOLLIERI L., *Rinuncia alla proprietà immobiliare: le Sezioni Unite tra potere di rifiuto dello Stato e prospettive de iure condendo*, in *Riv. Giur. Ed.*, n.5, 2025, 407 ss.

⁸⁶ In applicazione analogica dell’art.1350 c.c., che riguarda gli atti che necessitano della forma scritta a pena di nullità.

L'atto deve contenere una dichiarazione espressa ed inequivoca di volontà abdicativa, con la quale il titolare manifesta l'intenzione di dismettere il diritto senza trasferirlo a soggetti determinati; è proprio la chiarezza della volontà che assume centrale rilievo e consente di distinguere la rinuncia da altri atti dispositivi come i negozi traslativi o le liberalità indirette.

Elemento essenziale è inoltre la trascrizione nei registri immobiliari. Sebbene, come analizzato precedentemente, la rinuncia sia un negozio unilaterale non recettizio e produca i propri effetti a prescindere dalla conoscenza dei terzi, la trascrizione svolge una funzione fondamentale di pubblicità dichiarativa, rendendo opponibile ai terzi l'intervenuta estinzione del diritto.

In assenza di trascrizione infatti, il rinunziante potrebbe continuare a risultare formalmente proprietario nei registri, con conseguenze rilevanti anche sul piano pratico, ad esempio in relazione a responsabilità o obblighi connessi al bene.

Non è richiesta, coerentemente con la natura non recettizia dell'atto, alcuna accettazione da parte dello Stato, né la comunicazione ad un destinatario determinato. L'acquisto del bene in capo allo Stato si verifica automaticamente *ex lege* ai sensi dell'Art.827 c.c.

4. Effetti della rinuncia sui diritti reali limitati

La rinuncia ai diritti reali, ed in particolare alla proprietà immobiliare oggetto d'analisi⁸⁷, produce effetti peculiari che si collocano al crocevia tra autonomia privata e disciplina pubblicistica dei beni⁸⁸.

Fino a pochi anni fa, nella pratica, la rinuncia ai diritti reali riguardava principalmente i diritti reali minori quali usufrutto, servitù, uso e abitazione, mentre la rinuncia alla

⁸⁷ Di cui tratterà ampiamente il capitolo 3.

⁸⁸ Cass. civ. sez. un. 11 Agosto 2025, n.23093, in *Dejure*

proprietà immobiliare era molto più rara, ritenuta quasi un “*caso di scuola*”⁸⁹, oggi invece deve ritenersi anzitutto suscettibile di rinuncia abdicativa il diritto di proprietà.

L’analisi degli effetti dell’atto abdicativo in questione consente, inoltre, di individuare i principali limiti, espressi o impliciti, entro i quali tale potere dispositivo può essere esercitato.

Sotto il profilo degli effetti, la rinuncia determina anzitutto l’estinzione del diritto in capo al titolare. Si tratta di un effetto immediato e diretto, coerente con la natura abdicativa del negozio, che non comporta alcun trasferimento del diritto a favore di soggetti determinati⁹⁰. La rinuncia non realizza una vicenda traslativa, bensì una vicenda estintiva del diritto soggettivo, segnando una differenza strutturale rispetto ai negozi dispositivi a contenuto traslativo⁹¹.

Accanto all’effetto estintivo principale, consistente nella cessazione del diritto in capo al rinunziante, la rinuncia può produrre ulteriori conseguenze sul piano delle situazioni giuridiche ad esso collegate.

In particolare, nell’ambito dei diritti reali minori, la rinuncia può determinare fenomeni di riespansione o consolidazione⁹² di diritti altrui che operano automaticamente in forza della struttura del rapporto giuridico. Si pensi, ad esempio, alla rinuncia all’usufrutto, che comporta la riespansione della piena proprietà in capo al nudo proprietario e la cessazione degli obblighi futuri dell’usufruttuario. In tali ipotesi, l’effetto favorevole per il terzo non deriva da un trasferimento negoziale, ma opera automaticamente in forza della struttura del

⁸⁹ La rinuncia a diritti reali minori era ritenuta infatti espressione del principio *ius utendi et abutendi*, insito nel concetto di proprietà e possibili facoltà. LEUZZI A., *La facoltà abdicativa del diritto di proprietà al vaglio delle Sezioni Unite*, in *Riv. Notar.*, n.6, 2025, 239 ss.

⁹⁰ NATOLI C., *Proprietà – la validità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, cit., 1389 ss.

⁹¹ BIANCA C.M., 3., *Il contratto*, cit. 194 ss.

⁹² Si intende per consolidazione la riunione, nella stessa persona, di usufrutto e proprietà. *Usufrutto (dir. Rom.)*, in *Enc. dir.*, vol. XLV, 1992.

diritto reale e delle regole dell'ordinamento⁹³. La rinunziabilità del diritto di usufrutto trova espressa conferma all'art.2814 c.c.

Oppure si pensi alla rinuncia di una servitù, che comporta la liberazione del fondo servente dal peso precedentemente gravante su di esso. L'art.1070 c.c. disciplina l'abbandono del fondo servente e stabilisce che il proprietario di un fondo gravato da spese per la conservazione e l'uso di una servitù può liberarsi da tali obblighi abbandonando unilateralmente il fondo e rinunciando alla proprietà del fondo stesso a favore del titolare del fondo dominante. Tale fattispecie di abbandono c.d. "liberatorio" è da considerare quale atto unilaterale⁹⁴.

Anche il diritto di superficie, in quanto disponibile, è suscettibile di rinuncia. È invece più controversia la questione relativa alla proprietà superficiaria in quanto la dottrina si divide tra chi sostiene una distinzione tra proprietà superficiaria e proprietà separata e chi nega tale distinzione. I sostenitori della prima corrente di pensiero ritengono impossibile ammettere una facoltà di rinuncia, mentre chi nega la distinzione sopracitata pensa che la rinuncia sia possibile e che conseguenza di tale atto sia l'estinzione del diritto del superficiario e, in applicazione del principio dell'accessione, la riunificazione della proprietà del suolo e della costruzione in capo al proprietario del fondo, salvo diverse previsioni del titolo costitutivo⁹⁵.

Analogamente a quanto avviene per l'usufrutto, la rinuncia ai diritti di uso e abitazione determina l'estinzione del diritto limitato e la riespansione delle facoltà dominicali in capo

⁹³ La rinuncia all'usufrutto è una semplice dismissione del diritto, infatti per il perfezionamento dei suoi effetti non è necessaria alcuna accettazione ma basta semplicemente la volontà del rinunciante. Non costituisce, perciò, alcun trasferimento o traslazione di un diritto da un soggetto ad un altro. Trib. Milano, sez. XII, 4 Dicembre 2018, n.5300, in *Dejure*.

⁹⁴ Dal momento che tale fattispecie viene inquadrata come atto unilaterale è implicito che la produzione di effetti dell'atto non dipende da alcuna accettazione o meno del proprietario del fondo dominante. Colui che rinuncia e abbandona il fondo viene liberato da ogni onere relativo al fondo. Trib. Genova, sez. III, 29 Luglio 2024, n.2215, in *Dejure*.

⁹⁵ Trib. Milano, sez. VIII, 30 Marzo 2021, n.1409, in *Dejure*.

al proprietario. Trattandosi di diritti strettamente personali, la rinuncia comporta la cessazione delle facoltà di utilizzare il bene o di abitarlo entro i limiti previsti dalla legge. La disciplina rinvia a quanto previsto in materia di usufrutto.

Quanto al diritto di enfiteusi, la rinuncia da parte dell'enfiteuta determina l'estinzione del diritto di enfiteusi e la riespansione della piena proprietà in capo al concedente. Vengono meno le facoltà di godimento e disposizione attribuite all'enfiteuta, così come gli obblighi futuri connessi al pagamento del canone e al miglioramento del fondo. Secondo l'opinione prevalente all'enfiteuta è permesso rinunciare liberamente al proprio diritto solo nel caso espressamente previsto dalla legge ex art. 963 c.c. in materia di perimento parziale del fondo. Tale limitazione tutela il proprietario concedente, se fosse infatti permesso all'enfiteuta di rinunciare liberamente in ogni momento al proprio diritto, costui potrebbe impoverire e sfruttare il fondo per poi restituire un bene di valore inferiore a quello iniziale⁹⁶.

Parimenti rilevanti sono gli effetti sul piano delle obbligazioni connesse al bene. La rinuncia, infatti, non comporta automaticamente l'estinzione di tutte le obbligazioni gravanti sul rinunziante, specie se già sorte. La dottrina evidenzia come occorra distinguere tra obblighi inerenti alla titolarità del diritto⁹⁷, che cessano con l'estinzione dello stesso, seguono il bene e si trasferiscono automaticamente in caso di subentro nella proprietà; e obbligazioni già perfezionate, che continuano a gravare sul soggetto anche dopo la rinuncia. Diverse dalle obbligazioni *propter rem* sono le obbligazioni di natura personale che non si trasferiscono in quanto permangono in capo al soggetto che le ha assunte, anche dopo la dismissione del

⁹⁶ La giurisprudenza di legittimità ha sottolineato che per l'atto costitutivo del diritto di enfiteusi è richiesta la forma scritta, mentre per la rinuncia alle condizioni risolutive apposte al contratto avente ad oggetto la costituzione del diritto di enfiteusi è ammessa anche la forma tacita. Ciò in quanto la rinuncia riguarda una facoltà contrattuale e non il diritto in sé. Cass. civ., sez. II, 6 Luglio 1984, n.3965, in *Dejure*.

⁹⁷ Si parla delle c.d. obbligazioni *propter rem*, istituto di diritto civile che collega il debito alla titolarità di una cosa (*rem*) e non ad un contratto o un fatto personale. Si distinguono per la loro connessione oggettiva con un diritto reale, l'obbligazione segue quindi la cosa: chi acquista o perde la titolarità di un bene acquista o perde, automaticamente, anche la posizione di debitore o creditore collegata.

diritto. Tale profilo assume particolare rilievo in materia di obbligazioni di natura pubblicistica, incluse quelle tributarie, rispetto alle quali la rinuncia non può essere utilizzata come strumento elusivo⁹⁸. La rinuncia, quindi, produce effetti limitati alla cessazione della titolarità reale, lasciando ferme sia le obbligazioni pregresse che quelle personali non dipendenti dalla titolarità del diritto.

Per concludere, dall'analisi delle diverse figure emerge come la rinuncia ai diritti reali limitati produca normalmente effetti estintivi accompagnati da fenomeni di consolidazione, riespansione o riunificazione di situazioni giuridiche preesistenti.

A differenza della rinuncia alla proprietà immobiliare, essa non determina generalmente situazioni di vacanza del diritto, poiché l'estinzione della posizione del rinunziante si riflette immediatamente sulla sfera giuridica di un altro soggetto già individuato dall'ordinamento.

5 Profili di validità e ipotetici limiti (ordine pubblico, abuso del diritto)

Il codice civile del 1942, come già precedentemente affermato, non disciplina espressamente il negozio rinunciativo. Per questo motivo, in relazione ai diritti soggettivi, tutto ciò ha comportato una serie di incertezze e una molteplicità di orientamenti in materia.

La prevalente dottrina ne afferma la validità, nonostante il legislatore non abbia esplicitamente disciplinato l'istituto della rinuncia abdicativa come *fattispecie* generale⁹⁹.

⁹⁸ La giurisprudenza di legittimità ha precisato infatti che le obbligazioni nascenti da convenzione urbanistica sono obbligazioni *propter rem* e gravano perciò sull'acquirente del bene in caso di trasferimento di proprietà. Si veda a riguardo T.A.R. Lecce, sez. I, 5 Gennaio 2026, n.23, in *Onelegale*

⁹⁹ TROISI A., *La rinuncia nel nostro ordinamento: atto notarili?*, cit., 379 ss.

Il tema della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, a seguito della pronuncia delle Sezioni Unite, è stato di grande interesse dottrinale e giurisprudenziale anche e specialmente per i motivi economici sottostanti alla volontà di rinuncia unilaterale¹⁰⁰.

Proprio in riferimento ai possibili utilizzi distorsivi dell'istituto¹⁰¹, emergono i principali limiti all'esercizio del potere di rinuncia.

In linea generale, si ritiene che la rinuncia, in quanto espressione dell'autonomia privata, sia soggetta al limite della meritevolezza degli interessi perseguiti, ai sensi dell'art. 1322, comma 2, c.c. In questa prospettiva, l'atto abdicativo non può essere impiegato per perseguire finalità contrarie all'ordinamento, come il trasferimento surrettizio di oneri o responsabilità sulla collettività¹⁰². Un atto di rinuncia finalizzato infatti esclusivamente a trasferire alla collettività costi di manutenzione o immobili antieconomici o pericolosi è nullo per illiceità della causa in concreto¹⁰³, o meglio, per immeritevolezza della causa¹⁰⁴.

Tutto ciò in quanto tale operazione sarebbe contraria all'art.42 Cost., in relazione alla funzione sociale della proprietà, e all'art.2 Cost. relativo ai doveri di solidarietà sociale dei cittadini.

La dottrina prevalente sottolinea infatti come il controllo di meritevolezza operi quale clausola generale di chiusura del sistema, consentendo di valutare in concreto la compatibilità dell'atto con i valori fondamentali dell'ordinamento, quali la tutela della

¹⁰⁰ Ad esempio, QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731°, l. 30 dicembre 2025, n.199, in Nuove leggi civili comm.*, n.2, 2026, 267 ss.

¹⁰¹ Come ad esempio i possibili utilizzi elusivi in materia di obbligazioni pubblicistiche, quali quelle in materia tributaria citate nel paragrafo 2.4.

¹⁰² FELIS F., *La rinuncia alla proprietà. Dottrina e giurisprudenza a confronto. Overruling o distinguishing?*, cit., 230 ss.

¹⁰³ CALOIARO L.A., *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale*, in *Nuova Giur. Civile comm.*, 2018, 1556 ss. e TAR Piemonte, sez. II, 28 Marzo 2018, n.368, in *Dejure*.

¹⁰⁴ SCOGNAMIGLIO C., *Brevi note sulla meritevolezza dell'interesse (a margine di Cass. S.U. 23093/25)*, cit., 1523 ss.

persona, la solidarietà e il rispetto di diritti altrui. Il giudizio di meritevolezza pertanto si configura come uno strumento elastico, affidato all'interprete, che consente di bilanciare l'autonomia privata con le esigenze di tutela dell'ordinamento, evitando che la rinuncia abdicativa venga utilizzata in modo distorto o contrario ai principi di ordine pubblico¹⁰⁵.

Parte della dottrina ha inoltre valorizzato il principio del divieto di abuso del diritto¹⁰⁶, ritenendo che la rinuncia possa essere sindacata laddove costituisca esercizio distorto della posizione giuridica soggettiva. In tali casi, l'atto potrebbe essere considerato inefficace o comunque inopponibile nei confronti dei soggetti lesi, qualora emerga che esso sia stato posto in essere al solo fine di eludere obblighi giuridici.

Ulteriori limiti derivano dalla necessità di tutelare interessi di rango pubblicistico¹⁰⁷. In particolare, si è discusso se la rinuncia possa essere esclusa o limitata in presenza di beni gravati da vincoli (ambientali, culturali, urbanistici) o da situazioni di pericolo. In tali ipotesi, l'esigenza di evitare che il bene venga abbandonato senza adeguata gestione può giustificare un controllo più rigoroso sull'atto di rinuncia, anche alla luce dei principi costituzionali di solidarietà e funzione sociale della proprietà di cui all'art. 42 Cost¹⁰⁸.

Non meno rilevante è il tema della tutela dei terzi. Sebbene la rinuncia sia un atto unilaterale non recettizio, essa può incidere indirettamente sulla posizione di creditori o titolari di diritti

¹⁰⁵ La dottrina ha precisato che, in termini generali, l'atto di rinuncia deve soddisfare il vaglio di meritevolezza previsto ex art.1322 c.c. e perciò qualunque atto di rinuncia che sia illecito nella causa o immeritevole di tutela non è ammesso. Si pensi ad esempio ad atti del dominus incompatibili con il principio della funzione sociale della proprietà o che perseguono esclusivamente finalità egoistiche. PIAIA F., *Il disinteresse alla proprietà immobiliare mediante rinuncia. Problemi, limiti e logiche dominicali*, in ODCC n.2, 2025, 359 ss.

¹⁰⁶ La legge n.212/2000 in materia di statuto dei diritti del contribuente, così come modificata tramite d.lgs. 24 settembre 2015, all'Art.10 - bis configura come abuso del diritto quelle operazioni prive di sostanza economica volti a realizzare indebiti vantaggi fiscali.

¹⁰⁷ PANE M. e DURAND A., *Rinuncia abdicativa alla proprietà: dalla legittimazione delle Sezioni Unite ai limiti applicativi imposti ex lege*, cit., 699 ss.

¹⁰⁸ Vi sono diverse pronunce che hanno ritenuto l'atto di rinuncia nullo per immeritevolezza di tutela ex art.1322 c.c. quali Trib. Milano, 23 Maggio 2022, in *Dejure* e Trib. Firenze, 15 Settembre 2022, in *Dejure*.

reali minori. In questo senso, qualora la rinuncia determini una diminuzione della garanzia patrimoniale del debitore, essa può essere aggredita mediante gli strumenti di tutela previsti dall'ordinamento, in particolare attraverso l'azione revocatoria ove ricorrano i presupposti dell'*eventus damni* e del *consilium fraudis*. Quindi qualora la rinuncia arrechi pregiudizio alle ragioni dei creditori e vi siano sia pregiudizio oggettivo che consapevolezza di esso in capo al rinunciante può essere esercitata l'azione revocatoria ordinaria ex art.2901 c.c.

In definitiva, gli effetti della rinuncia si articolano in una dimensione primaria, rappresentata dall'estinzione del diritto, e in una serie di effetti ulteriori, derivanti dalla disciplina legale delle situazioni giuridiche coinvolte. Tali effetti devono essere letti alla luce dei limiti che l'ordinamento pone all'autonomia privata, al fine di evitare utilizzi distorsivi dell'atto abdicativo e garantire il bilanciamento tra libertà individuale e interessi generali.

La legge di bilancio 2026¹⁰⁹ ha infatti condizionato la validità dell'atto abdicativo alla produzione di una certificazione di conformità urbanistica, edilizia, ambientale e sismica relativa all'immobile, che quindi non può essere oggetto di rinuncia se abusivo o privo di agibilità. La conformità urbanistica attesta la corrispondenza tra i titoli abilitativi depositati in Comune e lo stato di fatto dell'immobile; per dimostrare tale regolarità il proprietario del bene deve incaricare un professionista abilitato affinché rediga la c.d. RRE ossia la relazione di regolarità edilizia.

Concludendo, tali prescrizioni testimoniano una crescente attenzione del legislatore nei confronti dei possibili effetti pregiudizievoli derivanti dall'esercizio del potere di rinuncia. Esse confermano come l'autonomia privata, pur consentendo la dismissione di situazioni

¹⁰⁹ La legge di Bilancio n.199/2025 esplicita innanzitutto in capo al proprietario del bene un potere di rinuncia ma, allo stesso tempo, precisa che tale potere può essere limitato dalla legge stessa. Tale argomento verrà approfondito nei capitoli successivi. CASTRONOVO C., *Sulla rinuncia alla proprietà degli immobili la Cassazione reillumina il Diritto Civile*, in *Europa e dir. Priv.*, n.4, 2025, 471 ss.

giuridiche soggettive, debba essere esercitata nel rispetto di interessi di rilievo generale e dei limiti posti dall'ordinamento.

CAPITOLO TERZO

LA RINUNCIA ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

SOMMARIO: 1. Ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare nel sistema italiano – 2. Natura e forma dell'atto di rinuncia alla proprietà – 3. Effetti della rinuncia: qual è il destino del bene rinunciato? Accrescimento allo stato ex Art.827 c.c. od eventuale accessione a beni contigui ex Art.934 c.c. – 4. Differenza tra rinuncia, abbandono e *derelictio* – 5. Il ruolo della pubblicità immobiliare tramite trascrizione per l'opponibilità a terzi.

1. Ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare nel sistema italiano

Prima dell'intervento delle Sezioni Unite del 2025, la configurabilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare costituiva una delle questioni più controverse del diritto civile italiano, oggetto di un ampio dibattito dottrinale non risolto in via legislativa.

Il Codice Civile, infatti, non disciplina espressamente la rinuncia alla proprietà immobiliare e ciò ha demandato ai vari interpreti il compito di ricostruirne l'ammissibilità, i limiti e gli effetti.

Il tema della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare è tornato al centro dell'attenzione degli studiosi di diritto civile da poco più di un decennio. A fronte di posizioni contrastanti sia in dottrina che in giurisprudenza, la questione è stata infatti poi affrontata per la prima volta in modo approfondito dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite¹¹⁰.

Dopo circa cinquant'anni in cui l'istituto era rimasto sostanzialmente trascurato nei manuali tradizionali di diritto civile, poiché considerato privo di rilevanza pratica, nei primi

¹¹⁰ Cass. Civ. sez. un. 11 Agosto 2025, n.23093, in *Dejure* di cui si parlerà approfonditamente nel prosieguo.

anni 2010 la prassi ne ha determinato una riscoperta¹¹¹, riportandolo al centro del dibattito giuridico¹¹².

Il dibattito dottrinale ha visto contrapporsi principalmente due orientamenti, uno favorevole e uno contrario all'ammissibilità della rinuncia abdicativa, ai quali si affiancano ricostruzioni intermedie volte a mediare tra le due impostazioni.

La tesi favorevole all'ammissibilità della rinuncia abdicativa muove dall'idea che la proprietà sia un diritto essenzialmente disponibile e che, proprio in quanto tale, possa essere oggetto anche di una rinuncia "in negativo" cioè priva di destinatario¹¹³.

In questa prospettiva si richiama la struttura stessa del diritto dominicale e la sua piena appartenenza alla sfera dell'autonomia privata: il proprietario, potendo disporre dei beni nei limiti dell'art.832 c.c., potrebbe anche decidere di dismetterlo definitivamente.

La rinuncia verrebbe così qualificata come un atto unilaterale non recettizio, immediatamente efficace, cui seguirebbe l'acquisto del bene da parte dello Stato ai sensi dell'art.827 c.c., quale conseguenza della situazione di vacanza del bene¹¹⁴.

¹¹¹ A fine 2024 nei tribunali italiani vi erano 128 contenziosi giudiziari in merito di abbandono proprietario, dato via via sempre più crescente. GUARNERI A., *Comparazione e nuovo diritto: a proposito della rinuncia alla proprietà immobiliare*, in NGCC 6/2025, 1489 ss.

¹¹² Questa riemersione si colloca in un contesto di graduale uscita da una fase di recessione economica, durante la quale è emersa con maggiore forza l'esigenza di dismettere beni improduttivi o gravosi, i cui costi risultavano superiori ai benefici. BELLINVIA M., *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le Sezioni Unite*, in Riv. Dir. Civ., n.5, 2025, 989 ss.

¹¹³ Diverse pronunce giurisprudenziali hanno accolto suddetta tesi positiva, come Cass. civ. 5 Settembre 1998, n.8815. in *Vita Notar.* o Cass. civ. 18 Aprile 1987, n. 3872, in *Foro.it*, 1987, I, c. 1727. L'esigenza poi di indagare in modo più approfondito il tema della rinuncia abdicativa alla proprietà ha spinto il Consiglio Nazionale del Notariato verso uno studio che si è concluso con una tesi di ammissibilità. Il Consiglio ha precisato come la rinuncia sia un atto il cui effetto principale è quello di dismettere il bene immobile dalla propria sfera patrimoniale. BELLINVIA M., *Studio n.216-2014/C, La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato, in *Studi e materiali*, n.2, 2014, 317 ss.

¹¹⁴ Si veda a tal proposito il paragrafo 3.3.

Secondo taluni, l'effetto principale della rinuncia abdicativa alla proprietà sarebbe unicamente la dismissione del bene dalla sfera giuridica del soggetto, e non altresì l'estinzione del diritto di proprietà, che avrebbe quindi mero carattere eventuale¹¹⁵. Tale effetto estintivo è considerato l'unico effetto della rinuncia dal momento che il successivo acquisto della proprietà a titolo originario da parte dello Stato è conseguenza della vacanza dell'immobile e del meccanismo previsto ex art.827 c.c. e non del negozio di rinuncia.

Tale filone dottrinale sostiene quindi la tesi dell'ammissibilità della rinuncia in quanto precisa che la dismissione della situazione giuridica, quale espressione del potere di disposizione del titolare del bene, esprime in questo senso niente meno che un interesse meritevole di tutela¹¹⁶.

In relazione, invece, al formante giurisprudenziale¹¹⁷ quest'ultimo ha fornito diverse pronunce favorevoli all'ammissibilità della rinuncia¹¹⁸, specialmente da parte dei giudici amministrativi che hanno sostenuto come la rinuncia in questione fosse da considerare come massima espressione del potere dispositivo insito nel diritto di proprietà stesso. Il titolare del bene perciò, una volta che questo è divenuto fonte di numerose spese o aggravii fiscali, può tranquillamente esprimere una propria volontà diretta a liberarsi di tale bene. Inoltre vi è stata, nel 2018, anche una pronuncia della Corte d'Appello di Genova¹¹⁹ che ha

¹¹⁵ Tale effetto è considerato conseguenza riflessa e secondaria dell'atto abdicativo, non ricollegabile quindi all'intento negoziale dell'atto. PERLINGIERI P., *Appunti sulla rinuncia*, in *Riv. Notar.*, 1968, 348 ss. e BELLINVIA M., *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le Sezioni Unite*, cit., 991 ss.

¹¹⁶ MACIOCE F., *Rinuncia (Dir. Priv.)*, in *Enc. Dir.*, vol. XL, 1989, 930 ss.

¹¹⁷ La teoria dei formanti è una teoria elaborata da Rodolfo Sacco che identifica una pluralità di formanti: quello dottrinale, quello giurisprudenziale e quello legislativo che sono, in sostanza, la base giuridica su cui si sviluppa un intero ordinamento giuridico e la società stessa.

¹¹⁸ Ad esempio: Trib. Rovereto, 2 Maggio 2014, in *Foro it.*, 2014, I, c.2245; Trib. Trento, 23 Dicembre 2013, in *Foro it.*, 2014, I, c.1975; Trib. Rovereto, 22 Maggio 2015, in *Foro it.*, 2015, I, c. 2833.

¹¹⁹ App. Genova, 27 Novembre 2018, in *Foro it.*, 2019, I, c.308.

sancito l'ammissibilità della rinuncia in quanto non vi è una norma che la vieti, essendo la proprietà un diritto disponibile è, di per sé, anche rinunciabile.

Di segno opposto è l'orientamento che nega invece la configurabilità della rinuncia abdicativa, sulla base dell'inesistenza di una espressa normativa generale che la preveda¹²⁰. Secondo questa impostazione¹²¹, l'ordinamento non ammetterebbe una perdita della proprietà fondata esclusivamente sulla volontà del titolare del bene, in assenza di un meccanismo tipico del trasferimento o di acquisizione del bene.

L'idea di una proprietà "senza proprietario", anche solo temporanea e di fatto, viene ritenuta incompatibile sia con le esigenze di certezza dei traffici giuridici sia con la funzione sociale della proprietà.

Secondo tale orientamento¹²², l'ammissibilità della rinuncia abdicativa rischierebbe di compromettere le esigenze di certezza che caratterizzano la circolazione dei beni immobili, determinando situazioni nelle quali non risulterebbe immediatamente individuabile il

¹²⁰ L'orientamento in esame si è affermato prevalentemente nella giurisprudenza amministrativa in materia di espropriazione per pubblica utilità. In seguito all'introduzione dell'istituto dell'acquisizione sanante, che consente alla pubblica amministrazione di acquisire la proprietà di un immobile illegittimamente occupato previo indennizzo e risarcimento del danno, è stata prima contestata e successivamente esclusa l'idoneità della rinuncia implicita, desumibile dalla proposizione di una domanda risarcitoria per equivalente, a costituire titolo per il trasferimento della proprietà del bene in favore della P.A. occupante. Tale impostazione ha dato luogo a un contrasto con la giurisprudenza ordinaria, rimasta invece fedele al precedente orientamento (Cass. civ. 18 Aprile 1987, n.3872, in *Giur. It.*). In tale contesto, i Tribunali amministrativi regionali hanno affermato l'inammissibilità della rinuncia abdicativa, quale istituto di diritto privato, estendendo tale conclusione anche al di fuori delle ipotesi di occupazione *sine titulo*. ROSSI P. e VERTUCCI G., *Rinuncia alla proprietà immobiliare: rilievi critici alle Sezioni Unite che accolgono tout court la tesi favorevole*, in *Giur. It.*, n.5, 2026, 1048 ss.

¹²¹ Tale impostazione trova seguito anche nella giurisprudenza ordinaria di merito, ad esempio Trib. Verbania 27 Marzo 2020, n.1172, inedita, e in dottrina come LA PORTA U., *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. Dir. Civ.*, n.2, 2018, 482 ss. e ORLANDO G., *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, in *Il diritto dell'economia*, 2021, 233 ss.

¹²² Portato avanti ad esempio da LA PORTA U., *La rinuncia alla proprietà*, cit., 484 ss. e DAMIANI E., *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare al vaglio delle Sezioni Unite*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2024, 1465 ss.

soggetto titolare di diritti e obblighi ad esso connessi; inoltre siccome la proprietà ex art.42 Cost. non rappresenta unicamente un potere attribuito al titolare ma anche una posizione giuridica che comporta responsabilità verso la collettività, non dovrebbe essere ammessa la facoltà per il titolare di sottrarsi liberamente a tutti gli oneri connessi al bene (e conseguentemente trasferire il peso sulla collettività) semplicemente rinunciando ad esso¹²³.

Inoltre, suddetto orientamento sostiene che si debba dare una lettura diversa all'art.827 c.c.: l'articolo deve essere interpretato in modo restrittivo in quanto non fonda il potere di rinuncia ma è semplicemente una norma di chiusura del sistema che disciplina i casi di incertezza sulla titolarità di immobili¹²⁴.

Oltre all'art.827 c.c., tale orientamento sostiene si debba considerare la dicitura dell'art.832 c.c. "entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico" nel senso di ammettere anche dei limiti impliciti nell'ordinamento, perciò se è palese che non vi sia un limite espresso al rinunciare ad una proprietà di immobili, non si può dire lo stesso in relazione ai limiti c.d. impliciti¹²⁵.

¹²³ La giurisprudenza ha inoltre aggiunto che tutte le azioni collegate all'atto di rinuncia, come l'individuazione dei beni dismessi, la valutazione delle condizioni di manutenzione dei beni o la verifica dei motivi di rinuncia sono tutte attività i cui costi finiscono per ricadere sulla collettività. Trib. Genova, 5 febbraio 2019, in *Riv. Notar.*, 581 ss.

¹²⁴ Questa opinione è stata sostenuta anche dal Tribunale di L'Aquila con ordinanza del 17 Gennaio 2024 nella causa R.G. 329/2021 citata all'interno della sentenza Cass. civ. sez. un., 11 Agosto 2025, n.23093, in *Dejure*.

¹²⁵ Questa visione è sostenuta ad esempio da Rodotà che, in virtù del combinato disposto dell'art.832 c.c. e 42, comma 2, Cost., ritiene legittima un'applicazione analogica di norme o insieme di norme che sono altrimenti ritenute eccezionali. RODOTÀ S., *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata*, cit., 330 ss. Non è invece sostenuta da altri autori che, al contrario, ritengono valida la pienezza del diritto di proprietà: se il legislatore non ha previsto limiti (al di là di quelli già posti dall'ordinamento) significa che non c'è alcuna lacuna, ma solo pienezza del diritto. Ad esempio, RENDA A., *Le Sezioni Unite sulla rinuncia alla proprietà immobiliare: non deriva ma approdo*, in *NGCC* 6/2025, 1515 ss.

Vi sono inoltre diverse pronunce di alcuni tribunali amministrativi regionali¹²⁶ che sostengono tale orientamento contrario e hanno dichiarato nulla la rinuncia abdicativa alla proprietà nei casi in cui essa sia strumentale a sottrarsi alle responsabilità per danni.

Da ultimo, questa tesi sostiene il principio secondo cui la proprietà può essere acquisita solo nei modi previsti dalla legge ex art.922 c.c. Perciò se il proprietario rinuncia al bene e, per effetto di tale rinuncia, il bene passa allo Stato ciò significa che tramite la rinuncia abdicativa si starebbe creando un nuovo modo di acquisto della proprietà a titolo originario che però non è previsto dall'articolo¹²⁷.

Vi è poi un orientamento intermedio che ha cercato di attenuare la rigidità del contrasto e che subordina la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare ad un vaglio di meritevolezza. Tale orientamento ammette in astratto la rinuncia abdicativa, ma ritiene necessario che i suoi effetti debbano essere coordinati con l'intervento dell'ordinamento e che si valuti in concreto l'ammissibilità dell'atto¹²⁸.

La rinuncia abdicativa infatti, quale negozio causale, dovrebbe perseguire interessi meritevoli di tutela oltre all'effetto di mera dismissione della proprietà dalla situazione giuridica del titolare, pena la nullità dell'atto.

Il compito di stabilire di volta in volta se la rinuncia sia o meno in contrasto con i principi dell'ordinamento e di valutare la liceità della causa spetta all'interprete¹²⁹.

¹²⁶ Ad esempio, T.A.R. Piemonte, 28 Marzo 2018, n.368, in *NGCC*, 2018, I, 1547 ss. e Trib. Genova, 1° Marzo 2018, in *Foro it.*, 2019, I, c.310.

¹²⁷ ROSSI P. e VERTUCCI G., *Rinuncia alla proprietà immobiliare: rilievi critici alle Sezioni Unite che accolgono tout court la tesi favorevole*, cit., 1048 ss.

¹²⁸ CALOIARO L.A., *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale*, cit., 1550 ss.

¹²⁹ Lo scrutinio di meritevolezza degli interessi perseguiti dal privato titolare del bene previsto per i contratti è esteso, in forza dell'art.1324 c.c., anche agli atti unilaterali. Tutto ciò mira ad evitare che il privato si liberi del bene per trasferire gli oneri connessi alla collettività. L'avvocatura dello Stato si è espressa in modo favorevole a questo orientamento con il parere n.37243/2017.

Concludendo, tale dottrina ritiene che l'atto di rinuncia non possa essere considerato né sempre ammissibile né sempre vietato, ma debba essere sottoposto ad una valutazione caso per caso. Secondo questa impostazione, la rinuncia costituirebbe un atto atipico e, come tale, dovrebbe essere sottoposta al giudizio di meritevolezza previsto dall'art.1322, comma 2, c.c.¹³⁰.

Tale ricostruzione trova fondamento nelle più recenti elaborazioni in tema di causa del negozio giuridico¹³¹. La dottrina tradizionale identificava la causa come la funzione economico-sociale del contratto e riteneva che, nei contratti tipici, il giudizio di liceità fosse già stato effettuato dal legislatore al momento della tipizzazione del modello negoziale. Successivamente, questa impostazione è stata superata dalla teoria della causa come funzione economico-individuale, secondo la quale il tipo negoziale rappresenta solo uno schema astratto, mentre la causa deve essere individuata nella concreta funzione perseguita dalle parti. In tale prospettiva assume rilievo il concetto di causa in concreto, intesa come sintesi degli interessi effettivamente perseguiti tramite il negozio¹³².

Applicando tali principi alla rinuncia abdicativa, i sostenitori dell'orientamento intermedio affermano che l'ammissibilità dell'atto non possa quindi essere valutata in astratto, ma debba dipendere dagli interessi perseguiti dal rinunciante in modo concreto¹³³.

Pertanto, la rinuncia dovrebbe ritenersi valida soltanto quando realizzi interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico, mentre dovrebbe essere esclusa nei casi in cui

¹³⁰ Possono considerarsi interessi meritevoli di tutela ex art.1322 c.c., 2° co. tutti quegli interessi che abbiano una funzione socialmente utile, oppure, nel caso in cui non abbiano una vera e propria utilità sociale, che non siano però dannosi per la società stessa. ROPPO V., *Il contratto*, in *Trattato Iudica-Zatti*, III ed., 2025, 313 ss.

¹³¹ ROSSI P. e VERTUCCI G., *Rinuncia alla proprietà immobiliare: rilievi critici alle Sezioni Unite che accolgono tout court la tesi favorevole*, cit., nota 35, 1048 ss.

¹³² Cass. civ. 16 Maggio 2017, n.12069, in *CED*.

¹³³ SANTORO PASSARELLI F., *Dottrine generali del diritto civile*, IX ed., Napoli, 1966, 187 ss. e BETTI E., *Teoria generale del negozio giuridico*, II ed., Napoli, 2002, 170 ss.

venga utilizzata come strumento per sottrarsi a responsabilità oppure obblighi connessi al bene¹³⁴. Il controllo di meritevolezza diviene quindi lo strumento attraverso cui evitare usi distorti dell'istituto, conciliando autonomia privata e tutela degli interessi generali coinvolti.

Il contrasto interpretativo descritto ha trovato una composizione nell'intervento delle Sezioni Unite dell'11 Agosto 2025¹³⁵, le quali hanno aderito all'orientamento favorevole alla rinuncia abdicativa del diritto di proprietà attraverso un'articolata motivazione, ponendo così fine ad un dibattito che per lungo tempo aveva diviso dottrina e giurisprudenza.

La Suprema Corte è inoltre intervenuta particolarmente nella definizione stessa dell'atto di rinuncia qualificandolo, oltre che come un atto unilaterale, irrevocabile e non recettizio, anche quale atto tipico escludendone quindi il carattere dell'atipicità. Ciò ha permesso alla Corte di escludere a sua volta la necessità di sottoporre la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare al vaglio di meritevolezza dell'interesse perseguito dal rinunciante; tutto ciò poiché, appunto, osservando che la rinuncia non costituisce un negozio atipico bensì ha una causa tipica (la rinuncia è unicamente diretta a dismettere un diritto di proprietà) non necessita di autonomo giudizio di meritevolezza. I motivi che spingono il proprietario di un bene immobile a rinunciare a tale bene restano irrilevanti ai fini della validità dell'atto¹³⁶.

¹³⁴ BONA C., *La rinuncia alla proprietà immobiliare (senza se e senza ma)*, in *Foro it.*, 2184 ss.; SCOGNAMIGLIO C., *Brevi note sulla meritevolezza dell'interesse (a margine di Cass. S.U. 23093/25)*, cit., 1523 ss

¹³⁵ La dottrina da un lato e la prassi notarile dall'altro hanno riportato in auge il dibattito sull'istituto in esame e ciò ha condotto sia l'avvocatura dello Stato a pubblicare pareri in materia che la giurisprudenza (in sede civile e amministrativa) ad emanare molteplici sentenze. Da qui il rinvio ex art.363 bis c.p.c. alla Corte di Cassazione.

¹³⁶ SCOGNAMIGLIO C., *Brevi note sulla meritevolezza dell'interesse (a margine di Cass. S.U. 23093/25)*, cit., 1524 ss.

2. Natura e forma dell'atto di rinuncia alla proprietà

Come affermato precedentemente, il Supremo Collegio ha aderito alla tesi favorevole alla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, qualificandola quale negozio giuridico unilaterale, non recettizio e irrevocabile avente come unico effetto principale la dismissione della proprietà dalla situazione giuridica del titolare.

La Corte ha affermato che la rinuncia costituisce una modalità di esercizio della facoltà di disposizione insita nel diritto di proprietà¹³⁷ e trova la propria causa nell'interesse del proprietario a disfarsi del bene senza che sia necessaria l'adesione o l'accettazione di alcun altro soggetto, da qui la natura unilaterale e non recettizia dell'atto¹³⁸.

Le Sezioni Unite stesse hanno definito l'atto di rinuncia abdicativa come un atto tipico, non recettizio ed essenzialmente unilaterale, la cui funzione principale è solo quella di dismettere il diritto senza interessarsi alla sua destinazione o al suo contestuale ed eventuale acquisto da parte di altri soggetti.

L'acquisto successivo dello Stato previsto dal meccanismo dell'art.827 c.c. non rappresenta, pertanto, l'effetto perseguito dall'autore dell'atto, ma una conseguenza legale che si produce automaticamente in seguito alla vacanza del bene¹³⁹.

¹³⁷ L'esercizio della facoltà di disposizione del bene oggetto di proprietà non si limita alle ipotesi che comprendono necessariamente lo scambio di corrispettivo, il potere di disporre si estende a qualunque possibile scelta di destinazione del bene. Cass. civ. sez. un. 11 Agosto 2025, n.23093, in *Dejure* che riprende le pronunce Cass. civ. sez. un. 15 Novembre 2022 n.33645 e 33659, in *Giur. It.*

¹³⁸ L'atto unilaterale, essendo diretto unicamente alla dismissione del diritto, non necessita alcuna accettazione. L'acquisto in capo allo Stato è automatico ed è altresì inimmaginabile un ipotetico rifiuto da parte di esso dal momento che l'acquisto è imposto *ex lege* dall'art.827 c.c. BIANCA C.M., 6, *La proprietà*, cit. 285 ss. e MAIORCA C., *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*, in *Comm. D'amelio*, 1943, Firenze, 107 ss.

¹³⁹ PERLINGIERI P., *Appunti sulla rinunzia*, cit., 345 ss. e FOLLIERI L., *La proprietà insostenibile. Rinuncia alla proprietà immobiliare tra interesse privato e ragioni della collettività*, Napoli, 2022, 136 ss.

Nel nostro ordinamento esistono diritti solo parzialmente disponibili, diritti rinunciabili ma non alienabili come i diritti d'uso e di abitazione¹⁴⁰, diritti alienabili ma non rinunciabili etc. Quanto al diritto di proprietà, questo è certamente da considerarsi un diritto disponibile e, perciò, anche suscettibile di rinuncia.

A sostegno del carattere disponibile della diritto dominicale parte della dottrina¹⁴¹ invoca come argomenti a favore di suddetta tesi alcuni articoli del Codice Civile come l'art.1070 c.c. o l'art.1118 c.c. che vieta la rinuncia al diritto sulle parti comuni dell'edificio in condominio, e la circostanza stessa che il legislatore si sia premurato di sancirne l'irrinunciabilità del diritto, quasi come a far trasparire che invece al di fuori di queste ipotesi la regola base sia quella della rinunciabilità. Altra parte della dottrina¹⁴² richiama invece come indici normativi a sostegno della rinunciabilità l'art.1350, comma 5, c.c., che sottolinea come la rinuncia sia da intendere quale facoltà interna al diritto di proprietà, e l'art.2643 n.5 c.c. che sottopone gli atti di rinuncia a immobili a trascrizione.

Con riguardo alla forma dell'atto, come affermato precedentemente, occorre distinguere il piano della validità da quello della pubblicità. Sebbene il Codice Civile non disciplini espressamente la rinuncia alla proprietà immobiliare, la prevalente interpretazione ritiene applicabile l'art.1350 c.c. che prescrive la forma scritta *ad substantiam* per gli atti aventi ad oggetto diritti reali immobiliari¹⁴³.

¹⁴⁰ In relazione a suddetti diritti si parla di "indisponibilità legale oggettiva parziale", tali diritti sono infatti considerati rinunciabili ma non alienabili. Da ciò si ricava indirettamente che il legislatore distingue l'alienabilità dalla rinunciabilità, talvolta, come in questo caso, è vietata l'alienazione ma ciò non significa che non sia ammessa la rinuncia. RENDA A., *Le Sezioni Unite sulla rinuncia alla proprietà immobiliare: non deriva ma approdo*, cit., 1515 ss.

¹⁴¹ Come BELLINVIA M., *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le Sezioni Unite*, cit., 991 ss.

¹⁴² Come RENDA A., *Le Sezioni Unite sulla rinuncia alla proprietà immobiliare: non deriva, ma approdo*, cit., 1515 ss.

¹⁴³ Diverse pronunce giurisprudenziali hanno ritenuto soggette alla forma scritta *ad substantiam* tipologie di rinunce quali ad esempio la rinuncia del coerede al diritto di proprietà sui beni immobili concessi in sede di

La rinuncia, incidendo direttamente sulla titolarità del diritto dominicale deve pertanto essere formalizzata mediante atto scritto¹⁴⁴, inoltre ai fini dell'opponibilità ai terzi e della certezza della circolazione giuridica dei beni, l'atto è soggetto a trascrizione nei registri immobiliari ai sensi dell'art.2643 c.c., pur non avendo la trascrizione efficacia costitutiva¹⁴⁵.

L'effetto abdicativo deriva infatti dalla dichiarazione di volontà del proprietario mentre la pubblicità immobiliare assolve alla diversa funzione di rendere conoscibile ai terzi la cessazione della titolarità.

Alla luce dell'elaborazione giurisprudenziale più recente, la rinuncia alla proprietà immobiliare può dunque essere definita come un negozio unilaterale abdicativo, non recettizio, sorretto da una causa autonoma consistente nell'interesse del proprietario a liberarsi del bene e produttivo dell'effetto di estinzione del diritto dominicale, cui segue *ex lege* l'acquisizione del bene vacante da parte dello Stato.

Essa rappresenta una delle più significative espressioni della libertà dispositiva riconosciuta al proprietario e conferma come il potere di disporre della cosa comprenda anche la facoltà di cessare volontariamente di esserne titolare.

divisione ereditaria e la rinuncia del legittimario al legato avente ad oggetto un bene immobile disposto dal testatore. Cass. civ. 26 Luglio 1983, n.5133, in *Dejure* e Cass. civ. sez. un., 29 Marzo 2011, n.7098, in *Dejure*. Invece Cass. civ. 28 Luglio 1975, n.2924, in *Onelegale* ha escluso l'applicabilità del precetto relativo alla forma scritta *ad substantiam* per i casi di rinuncia all'azione di risoluzione di un contratto di vendita immobiliare. Questo in quanto la forma scritta è prevista solamente quando il diritto di proprietà costituisce l'oggetto immediato e diretto della rinuncia.

¹⁴⁴ Generalmente, nella forma dell'atto pubblico notarile.

¹⁴⁵ La trascrizione nei pubblici registri non ha efficacia costitutiva, è un mero requisito di opponibilità verso terzi. Così come sottolineato nella sentenza T.A.R Lazio, sez. II, 2 Marzo 2022, n.2502, in *Dejure*.

3. Effetti della rinuncia: qual è il destino del bene rinunciato? Accrescimento allo stato ex Art.827 c.c. od eventuale accessione a beni contigui ex Art.934 c.c.

L'effetto immediato e tipico della rinuncia abdicativa consiste nell'estinzione del diritto di proprietà in capo al rinunciante¹⁴⁶. Diversamente dagli atti traslativi, infatti, la rinuncia non determina il passaggio del diritto ad un soggetto individuato dal disponente, ma produce esclusivamente la cessazione della titolarità del diritto dominicale.

Proprio tale caratteristica rende necessario interrogarsi sul destino giuridico del bene una volta venuto meno il proprietario.

Per quanto concerne i beni immobili, il Codice Civile¹⁴⁷ offre una risposta nel già citato art. 827 c.c., secondo cui i beni immobili che non sono di proprietà di alcuno appartengono al patrimonio dello Stato¹⁴⁸.

La disposizione esprime il principio secondo cui gli immobili non possono permanere privi di titolare: una volta verificatasi la vacanza del bene, l'ordinamento ne attribuisce automaticamente la proprietà allo Stato mediante un acquisto a titolo originario¹⁴⁹.

Come affermato poc'anzi, per lungo tempo la dottrina ha discusso se tale acquisto costituisse l'effetto diretto dell'atto di rinuncia oppure una conseguenza distinta, prodotta

¹⁴⁶ SANTORO PASSARELLI F., *Dottrine generali del diritto civile*, cit., 218 ss. e BIANCA C.M., 6, *La proprietà*, cit., 285 ss.

¹⁴⁷ Prima dell'introduzione del codice vigente, vi era già stato un dibattito tra gli interpreti relativo alla sorte e agli effetti del diritto abbandonato, ma non si riusciva a trovare riscontro nella legge dal momento che il Codice Civile del 1865 non conteneva una norma di questo tipo. Perciò il Codice del 1942 ha colmato la lacuna introducendo una norma che, peraltro, era già prevista dal Codice francese all'art.713 e sanciva che i beni appartenenti a nessuno erano di proprietà dello Stato. BONA C., *L'abbandono mero degli immobili*, Napoli, 2017, 33 ss. e BELLINVIA M., *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le Sezioni Unite*, cit., 996 ss.

¹⁴⁸ È doveroso considerare che per determinare Regioni a statuto speciale, quali Trentino Alto Adige, Sicilia e Sardegna, è invece previsto l'acquisto al patrimonio della Regione.

¹⁴⁹ Ciò in virtù del disposto dell'art.827 c.c. e del meccanismo insito alla natura stessa dell'atto di rinuncia alla proprietà. GAMBARO A., *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, VIII, 2, Milano, 1995, 868 ss.; BIANCA C.M., 6, *La proprietà*, cit., 285 ss. e Cass. civ., sez. II, 11 Marzo 1995, n.2862, in *Giust. Civ.*

direttamente *ex lege*¹⁵⁰. L'incertezza derivava dalla particolare struttura dell'atto abdicativo che, pur non essendo diretto a trasferire il diritto, finiva inevitabilmente per determinare l'acquisto del bene da parte dello Stato. La maggior parte della dottrina ha ritenuto che l'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare non fosse causalmente volto alla creazione di un nuovo rapporto giuridico tra rinunciante e Stato ma, anzi, che l'acquisizione da parte dell'amministrazione statale fosse dovuta ad una situazione di vacanza del bene e non alla rinuncia stessa¹⁵¹.

Sul punto è intervenuta la Corte Suprema di cassazione che ha definitivamente chiarito come l'acquisto statale previsto dal meccanismo dell'articolo richiamato rappresenti un effetto legale successivo e non l'oggetto della volontà negoziale del rinunciante. Inoltre, ha precisato che la previsione normativa dell'art.827 c.c. si limita unicamente a disporre l'acquisto del bene immobile dismesso in favore dello Stato senza che vi sia, però, un subentro da parte dell'amministrazione statale all'interno delle posizioni debitorie del rinunciante. La rinuncia da parte del rinunciante al diritto di proprietà su un immobile non esonera costui da ipotetici e pregressi obblighi risarcitori, lo Stato, dunque, ai sensi dell'art.827 c.c. diventa proprietario dell'immobile senza subentrare nei medesimi obblighi ma diviene semplicemente responsabile ex art.2051 c.c. per gli obblighi che eventualmente sorgeranno in un momento successivo alla rinuncia¹⁵².

¹⁵⁰ Ad esempio, è contro a tale teoria secondo cui l'acquisto da parte dello Stato non fosse conseguenza diretta FOLLIERI L., *La proprietà insostenibile*, cit., 114 ss.

¹⁵¹ RENDA A., *Le Sezioni Unite sulla rinuncia alla proprietà immobiliare: non deriva ma approdo*, cit., 1516 ss.

¹⁵² Da questo argomento deriva il ragionamento relativo alla meritevolezza del sistema della rinuncia: la volontà di rinuncia, ancorché animata da uno scopo meramente egoistico, se non è volta a scaricare i costi sul patrimonio pubblico e se non consiste in un'operazione economica contrastante con gli interessi pubblici e collettivi, è consentita e valida. SCOGNAMIGLIO C., *Brevi note sulla meritevolezza dell'interesse (a margine di Cass. S.U. 23093/2025)*, cit., 1524 ss.

L'acquisto da parte dello Stato a titolo originario ex art.827 c.c. non estingue, inoltre, le trascrizioni o iscrizioni precedenti e non osta alla permanenza di tutti i diritti reali di godimento o di garanzia che gravano sull'immobile¹⁵³.

Con l'atto di rinuncia, in sostanza, il proprietario del bene mira esclusivamente a privarsene, non è interessato alla sorte del diritto di cui si sta spogliando¹⁵⁴.

La ricostruzione accolta dalle Sezioni Unite valorizza così la netta distinzione tra l'effetto negoziale dell'atto, consistente nella perdita della proprietà da parte del rinunciante, e l'effetto legale previsto dalla norma di legge, che interviene solamente per evitare che un bene immobile rimanga definitivamente privo di titolare e, quindi, *res nullius*.

In questa prospettiva, l'acquisto dello Stato¹⁵⁵ non trasforma la rinuncia in un negozio traslativo, ma costituisce una conseguenza ulteriore predisposta dall'ordinamento per esigenze di certezza e stabilità dei rapporti giuridici. A seguito della vacanza del bene che è rimasto senza proprietario è quindi la legge che stabilisce chi ne diventa titolare.

Tuttavia, l'acquisto dello Stato non rappresenta sempre l'unico possibile esito della rinuncia. Una diversa soluzione può infatti derivare dall'applicazione del principio di accessione disciplinato dall'art.934 c.c., secondo cui tutto ciò che viene incorporato stabilmente al suolo appartiene al proprietario del fondo¹⁵⁶.

¹⁵³ Corte Cost. 3 Ottobre 2024, n.160, in *Onelegale*.

¹⁵⁴ La rinuncia abdicativa non è causalmente rivolta alla costituzione di un nuovo rapporto giuridico con lo Stato bensì persegue unicamente l'interesse del proprietario a dismettere il bene. L'acquisizione statale ex art.827 c.c. trova fondamento nella situazione di vacanza del bene immobile e non nell'atto di rinuncia stesso. Cass. civ. sez. un., 11 Agosto 2025, n.23093, in *Dejure*.

¹⁵⁵ Tale fattispecie acquisitiva a titolo originario è da tenere ben distinta dall'ipotesi prevista dall'ordinamento all'art.586 c.c. che invece disciplina l'acquisto dei beni da parte dello Stato e, in particolare, il caso di vacanza ereditaria, fattispecie di acquisto a titolo derivativo. Cass. civ. 11 Marzo 1995, n.2862, in *Giust. Civ.*

¹⁵⁶ Salvo diverse previsioni di legge, la proprietà, o meglio, il diritto di proprietà si estende a tutto ciò che si trova sia al di sotto che al di sopra del suolo. TULLIA BARBARO S., *Trasferimenti immobiliari e corpi idrici: il ruolo del notaio*, in *Notar.*, n.1, 2026, 9 ss.

L'ipotesi assume particolare rilievo quando l'oggetto della rinuncia abdicativa non sia un fondo autonomo, ma un bene che abbia perso una propria individualità giuridica perché incorporato in un altro immobile¹⁵⁷. In tali casi non viene in rilievo il meccanismo residuale dell'art.827 c.c., bensì il principio generale dell'accessione, in forza del quale la proprietà della cosa incorporata segue quella del bene principale¹⁵⁸.

Una parte della dottrina ha osservato che l'acquisto dello Stato non può operare in ogni ipotesi di rinuncia immobiliare, dovendosi verificare se il bene conservi un'autonoma individualità giuridica oppure risulti inscindibilmente incorporato ad altro immobile.

In quest'ultima eventualità, secondo tale impostazione, troverebbero applicazione i principi generali dell'accessione con la conseguenza che la proprietà si concentrerebbe direttamente in capo al proprietario del bene principale¹⁵⁹.

Può dunque affermarsi che tra le due disposizioni non sussista un rapporto di alternatività assoluta, bensì di specialità applicativa: l'art.827 c.c. opera quale disciplina generale destinata a regolare la sorte degli immobili rimasti privi di proprietario, mentre l'art.934 c.c. trova applicazione soltanto quando la natura del bene e la sua incorporazione ad altro immobile rendano operante il principio dell'accessione¹⁶⁰.

Solo in tale ultima ipotesi il diritto di proprietà si concentra sul proprietario del bene principale, senza che si produca l'acquisto da parte dello Stato.

¹⁵⁷ Se, al contrario, si considera il caso in cui un proprietario rinuncia ad un terreno autonomamente censito al catasto quel bene non è considerato incorporato in nessun altro immobile e perciò non può operare l'art.934 cc., che verrà analizzato nel prosieguo, ma opera direttamente l'art.827 c.c.

¹⁵⁸ Ad esempio, il proprietario di un terreno diventa anche proprietario dell'immobile che viene costruito al di sopra. Cass. civ. sez. V, 8 Agosto 2025, n.22891, in *Onelegale*.

¹⁵⁹ BIANCA C.M., 6, *La proprietà*, cit., 225 ss.

¹⁶⁰ Non basta che il bene sia contiguo ad un fondo, occorre che uno sia parte integrante dell'altro secondo i presupposti dell'art.934 c.c. ossia l'incorporazione materiale e funzionale al fondo principale. BRANCA G., *Accessione*, in *Enc. Dir.*, vol. I, 1958.

Alla luce dell'attuale orientamento della giurisprudenza di legittimità, può quindi concludersi che la rinuncia abdicativa produce sempre l'effetto dell'estinzione del diritto dominicale in capo al rinunciante, mentre il destino del bene dipende dalla disciplina oggettivamente applicabile: in via generale esso viene acquisito al patrimonio dello Stato ai sensi del già citato art.827 c.c., solo quando ricorrano i presupposti dell'accessione la proprietà si consolida in capo al proprietario del bene principale ai sensi dell'art.934 c.c.

4. Differenza tra rinuncia, abbandono e *derelictio*

Una corretta ricostruzione del meccanismo della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare richiede una preliminare distinzione rispetto ad altri istituti che, pur presentando alcuni elementi di contatto, sono caratterizzati da una diversa natura e producono differenti effetti giuridici.

In particolare, i concetti di rinuncia, abbandono e *derelictio* che vengono spesso utilizzati come sinonimi nel linguaggio comune sono, in realtà, sul piano giuridico, molto diversi in quanto identificano fattispecie autonome, la cui distinzione assume particolare rilievo ai fini dell'individuazione della disciplina applicabile.

La rinuncia alla proprietà immobiliare, come affermato nei paragrafi precedenti, consiste in una manifestazione di volontà unilaterale del titolare del bene che ha come unico effetto diretto la dismissione volontaria del bene. L'atto di rinuncia determina, quindi, la fuoriuscita del diritto dalla sfera giuridica del proprietario e rende il bene *res nullius* ossia privo di un titolare¹⁶¹.

¹⁶¹ PIAIA F., *Il disinteresse alla proprietà immobiliare mediante rinuncia. Problemi, limiti e logiche dominicali.*, cit., 365 ss.

La rinuncia assume carattere abdicativo proprio poiché il titolare del bene intende esclusivamente liberarsi del proprio diritto, senza perseguire il trasferimento del bene a favore di un altro soggetto determinato. L'effetto perseguito è essenzialmente la cessazione della titolarità del diritto di proprietà, mentre l'eventuale acquisto del bene da parte dello Stato rappresenta una conseguenza prevista dalla legge e non costituisce lo scopo immediatamente perseguito dal rinunciante¹⁶².

Proprio tale caratteristica distingue la rinuncia abdicativa dalla rinuncia traslativa, nella quale la dismissione del diritto è funzionale all'acquisto da parte di un soggetto individuato¹⁶³.

Un istituto distinto dalla rinuncia puramente abdicativa e dall'abbandono classico, e qualificabile invece come rinuncia traslativa è l'abbandono liberatorio¹⁶⁴.

Di diversa natura è, invece, l'abbandono del bene¹⁶⁵. Tale espressione individua una situazione di fatto consistente nel mancato esercizio dei poteri connessi alla proprietà ovvero nel disinteresse manifestato dal titolare nei confronti del bene. Il semplice abbandono

¹⁶² Lo Stato viene investito della titolarità del bene senza possibilità di accettazione o rifiuto mediante un acquisto a titolo originario. Così già Cass. civ., 11 Marzo 1995, n.2862, in *Giust. Civ.*; BIANCA C.M., 6, *La proprietà*, cit., 407 ss.; GAZZONI F., *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Tratt. Trascr.*, I, Torino, 2012, 254 ss.

¹⁶³ Rinuncia abdicativa e traslativa si differenziano proprio per la caratteristica di quest'ultima di avere una natura contrattuale ed essere subordinata all'accettazione della controparte. CORSO E., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare: la Cassazione a Sezioni Unite n.23093/2025 e la successiva legge di bilancio*, in *Contratto e Impresa*, n.2, 2026, 299 ss. e GAMBARO A., *Il diritto di proprietà*, cit., 868 ss.

¹⁶⁴ Consiste in un istituto non direttamente disciplinato dal Codice Civile ammesso in favore di soggetti gravati da obbligazioni *propter rem*. La distinzione tra le figure citate assume particolare rilievo in riferimento ai casi in cui il proprietario intenda liberarsi di oneri gravanti sull'immobile, la questione sarà affrontata nel cap.4 dedicato agli effetti della rinuncia e ai profili applicativi dell'istituto. GALLO P., *La proprietà, i diritti reali limitati, il possesso*, in *Tratt. Dir. Civ.*, Torino, 2019, 51 ss. e GAMBARO A., MORELLO U., *Trattato dei diritti reali*, Milano, 2010, 13 ss.

¹⁶⁵ Termine che viene utilizzato dai giuristi per indicare ogni situazione in cui un soggetto pone fine ad una situazione giuridica di diritto o di fatto che legava il soggetto ad un bene o ad un altro soggetto. DEIANA G., *Derelictio (dir. civ.)*, in *Enc. Dir.*, vol. I, 1958

materiale dell'immobile, tuttavia, non equivale a una rinuncia giuridicamente rilevante, poiché non implica necessariamente la volontà di dismettere il diritto di proprietà.

Ne consegue che il proprietario continua a conservare la titolarità del bene, nonché gli obblighi e le responsabilità ad essi connessi, fino a quando il diritto non venga meno secondo le modalità previste dall'ordinamento¹⁶⁶.

Sebbene i termini “abbandono” e “*derelictio*” vengano talvolta utilizzati come sinonimi, essi non coincidono pienamente. L'abbandono, come affermato precedentemente, individua una situazione di fatto consistente nel mancato esercizio dei poteri inerenti al diritto di proprietà, mentre la *derelictio* è un istituto di origine romanistica che viene tradizionalmente definito come abbandono volontario della cosa accompagnato dall'intenzione di rinunciare definitivamente alla proprietà¹⁶⁷.

Tale figura trova la propria principale applicazione nell'ambito dei beni mobili, per i quali l'abbandono consente che la cosa divenga suscettibile di occupazione¹⁶⁸ da parte di chi per primo se ne impossessi. Limitatamente ai beni mobili, è generalmente riconosciuto che il proprietario possa rinunciare al proprio diritto di proprietà mediante un atto di abbandono, secondo parte della dottrina proprio per questo motivo non vi sarebbero, quindi, ragioni per escludere che anche il diritto di proprietà su beni immobili possa essere oggetto di rinuncia¹⁶⁹.

¹⁶⁶ BIANCA C.M., 6, *La proprietà*, cit., 282 ss.

¹⁶⁷ La *derelictio* presuppone due elementi: l'abbandono materiale della cosa (*res*) e la volontà di rinunciare definitivamente alla proprietà (*animus derelinquendi*). CALOIARO L.A., *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale*, cit., 1551 ss.

¹⁶⁸ FAVARA E., voce *Abbandono di fondo*, in *Nuovo. dig. it.*, I, Torino, 1957, 9 ss. e BIANCA C.M., 6, *La proprietà*, cit., 282 ss.

¹⁶⁹ Ad esempio, BELLINVIA M., *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le Sezioni Unite*, cit., 993 ss.

Sebbene il legislatore attribuisca un'importanza differente ai beni mobili e a quelli immobili, tale distinzione non comporta l'impossibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare, altrimenti ciò renderebbe il proprietario "prigioniero" del suo diritto e potrebbe spogliarsi di quest'ultimo solo ed esclusivamente riuscendo ad alienarlo a terzi.

Mentre, quindi, i beni mobili possono essere abbandonati materialmente, lasciandoli in un luogo accessibile al pubblico e facendoli diventare *res nullius*, quindi suscettibili di essere acquistati mediante occupazione, lo stesso meccanismo non è applicabile per i beni immobili. I beni immobili non possono essere acquistati mediante occupazione, perciò in presenza di un valido atto di rinuncia alla proprietà (il quale deve essere formale, redatto per iscritto a pena di nullità e trascritto nei registri immobiliari) trova applicazione l'art. 827 c.c., che prevede l'acquisto dei beni immobili vacanti da parte dello Stato.

Alla luce delle considerazioni svolte, appare evidente come i tre concetti non possano quindi essere sovrapposti: l'abbandono descrive una mera situazione materiale, priva di per sé di effetti estintivi del diritto di proprietà¹⁷⁰; la *derelictio* rappresenta un istituto tradizionalmente riferito ai beni mobili, fondato sulla volontà di abbandonare definitivamente la cosa; la rinuncia abdicativa costituisce invece una manifestazione di autonomia privata diretta alla dismissione del diritto di proprietà immobiliare.

¹⁷⁰ DEIANA G., *Derelictio (dir. civ.)*, in *Enc. Dir.*, vol. I, 1958

5. Il ruolo della pubblicità immobiliare tramite trascrizione per l'opponibilità a terzi

Una volta ammessa, all'interno del nostro ordinamento, la possibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare, assume particolare rilievo il tema relativo al ruolo della pubblicità dell'atto.

La rinuncia, infatti, non produce effetti soltanto nei rapporti tra il rinunciante e l'ordinamento, ma incide anche sulla posizione di una pluralità di soggetti quali i creditori, gli aventi causa, le pubbliche amministrazioni e in generale tutti coloro che possono vantare un interesse giuridicamente rilevante sul bene¹⁷¹.

Si rende pertanto necessario verificare quale funzione assuma la trascrizione della rinuncia nei registri immobiliari e quale rilevanza essa rivesta ai fini dell'opponibilità ai terzi.

Innanzitutto, la trascrizione costituisce uno degli strumenti fondamentali del sistema della pubblicità immobiliare ed è disciplinata dagli artt. 2643 e seguenti del Codice Civile. Essa assolve alla funzione di garantire la certezza dei trasferimenti immobiliari, rende gli atti conoscibili e quindi opponibili ai terzi e, di conseguenza, risolve gli ipotetici conflitti che potrebbero sorgere tra più acquirenti del medesimo diritto¹⁷².

Attraverso il sistema della pubblicità immobiliare, infatti, chiunque abbia interesse può verificare le vicende giuridiche riguardanti un determinato immobile, facendo affidamento sulle risultanze dei registri immobiliari.

¹⁷¹ ZANELLI P., *La pubblicità immobiliare di atti e convenzioni per vincoli di interesse pubblico: una norma di origine giurisprudenziale*, in *Giust. Civ.*, n.1, 2015, 155 ss.

¹⁷² La giurisprudenza di legittimità ha approfondito tale argomento in molteplici sentenze quali Cass. civ. sez. un., 9 Giugno 2022, n.18641, in *Onelegale*; Cass. civ. sez. un., 29 Luglio 2021, n.21761, in *Onelegale*; Cass. civ. sez. un., 9 Giugno 2021, n.16080, in *Dejure* e Cass. civ. sez. un., 30 Aprile 2020, in *Onelegale*.

Tradizionalmente, la trascrizione è stata ricondotta al principio di tassatività degli atti soggetti a pubblicità¹⁷³, in forza del quale possono essere trascritti solo gli atti espressamente previsti dalla legge. Tale principio è volto a garantire la certezza del sistema pubblicitario, evitando che possano essere iscritti nei registri atti privi di rilevanza ai fini della circolazione dei diritti immobiliari.

Parte della dottrina, tuttavia, ha evidenziato come il principio di tassatività non debba essere interpretato in senso eccessivamente rigido, ammettendo la trascrizione anche di atti non espressamente contemplati dall'art.2643 c.c., qualora siano chiaramente idonei a incidere sulla titolarità di un diritto reale immobiliare e rispondano alla medesima esigenza di tutela perseguita dal sistema della pubblicità¹⁷⁴.

La funzione principale della trascrizione consiste nel garantire la certezza della circolazione giuridica degli immobili. Attraverso la pubblicità immobiliare è possibile individuare con precisione il titolare del diritto di proprietà e di ricostruire le vicende che hanno interessato il bene nel tempo. Tale funzione assume particolare rilevanza con riguardo alla rinuncia abdicativa, poiché la perdita del diritto da parte del proprietario costituisce un evento destinato a riflettersi sulla posizione giuridica di numerosi soggetti¹⁷⁵.

¹⁷³ Anche dalla giurisprudenza di legittimità la trascrizione è stata ricondotta al principio di tassatività, Cass. civ., sez. VI, 13 Dicembre 2022, n.36386, in *Onelegale*.

¹⁷⁴ Secondo taluni l'articolo che disciplina la pubblicità immobiliare è una norma tanto elastica da superare l'abrogato codice del 1865 che conteneva il principio di tassatività delle ipotesi di trascrizione, per poter così aprire la strada ad un sistema più innovativo che estenda la trascrizione e, quindi, la pubblicità ad ogni vicenda relativa a diritti immobiliari. PETRELLI G., *Novazione causale, pubblicità immobiliare, presunta tassatività delle ipotesi di trascrizione*, in *Riv. Notar.*, n.4, 2012, 968 ss.

¹⁷⁵ Secondo taluni, gli artt. 2643 e 1350 c.c. che prescrivono rispettivamente la pubblicità a mezzo di trascrizione e la forma dell'atto di rinuncia, danno per implicitamente ammessa all'interno dell'ordinamento la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, riconoscono di per sé la facoltà del titolare di rinunciare al suo bene. Sono invece contrari a tale impostazione autori come LA PORTA U., *La rinuncia alla proprietà*, cit., 484 ss. e DE MAURO A., *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018, 190 ss. QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731°, l.30 dicembre 2025, n.199*, in *Nuove leggi civili comm.*, n.2, 2026, 276 ss.

La trascrizione consente pertanto di rendere opponibile ai terzi la rinuncia evitando che possano sorgere dubbi circa l'effettiva titolarità del bene o conflitti derivanti dall'ignoranza dell'intervenuta dismissione del diritto.

Inoltre, la pubblicità immobiliare svolge una fondamentale funzione di tutela in quanto protegge innanzitutto i terzi che instaurano rapporti giuridici aventi ad oggetto il bene, consentendo loro di conoscere l'effettiva situazione dominicale risultante dai registri immobiliari¹⁷⁶.

Allo stesso tempo, la trascrizione tutela i creditori del proprietario, gli eventuali aventi causa e lo Stato, il quale, nei casi previsti ex art.827 c.c., è destinato ad acquistare il bene rimasto privo di proprietario.

Occorre tuttavia distinguere il piano della validità dell'atto da quello della sua opponibilità. La trascrizione non costituisce requisito di validità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, né incide sulla sua efficacia tra rinunciante e ordinamento. Essa svolge, piuttosto, una funzione dichiarativa rendendo conoscibile ai terzi la modificazione della situazione giuridica del bene e disciplinando gli effetti dell'atto nei confronti dei soggetti estranei alla dichiarazione di rinuncia¹⁷⁷. La mancata trascrizione, dunque, non determina l'invalidità dell'atto ma può incidere esclusivamente sulla sua opponibilità nei confronti dei terzi.

¹⁷⁶ Alcuni autori condividono la tesi portata avanti anche dal Consiglio Nazionale del Notariato, secondo cui la trascrizione deve avvenire unicamente contro il rinunciante e ciò in quanto la rinuncia è un atto meramente abdicativo e non traslativo, lo Stato acquista il bene ex art.827 c.c. Secondo altri, invece, una trascrizione a favore dello Stato sarebbe più consona vista la natura dell'acquisizione diretta al patrimonio dello Stato ed eviterebbe continue trascrizioni. Tale soluzione garantirebbe la continuità delle trascrizioni evitando incertezze in occasione di eventuali trasferimenti del bene. FOLLIERI L., *La proprietà insostenibile*, cit., 167 ss. BELLINVIA M., *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le Sezioni Unite*, cit., 1001 ss.

¹⁷⁷ T.A.R. Lazio, sez. II, 2 Marzo 2022, n.2502, in *Dejure* sottolinea come la trascrizione ex art.2644 c.c. sia un mero requisito di opponibilità e non elemento costitutivo dell'atto.

L'assenza di una disciplina in materia ha determinato un vivace dibattito dottrinale circa la trascrivibilità o meno della rinuncia abdicativa. Gran parte della dottrina ha sostenuto che, pur non costituendo requisito di validità dell'atto, la trascrizione debba considerarsi necessaria ai fini della pubblicità immobiliare e dell'opponibilità ai terzi¹⁷⁸.

Nonostante la trascrizione non costituisca un adempimento indispensabile ai fini della produzione degli effetti della rinuncia, la pubblicità immobiliare rappresenta uno strumento volto a garantire la trasparenza della circolazione.

Sul dibattito è intervenuta la sentenza delle Sezioni Unite del 2025 che, nel riconoscere l'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, ha attribuito particolare rilievo alla pubblicità dell'atto. La Corte ha chiarito che la trascrizione, pur non rappresentando un requisito costitutivo della rinuncia, costituisce il naturale strumento attraverso il quale rendere conoscibile ai terzi l'intervenuta dismissione del diritto, assicurando la certezza dei rapporti giuridici e la tutela dell'affidamento.

In tal modo, le Sezioni Unite hanno valorizzato la funzione della pubblicità immobiliare quale elemento essenziale per il corretto funzionamento dell'istituto, confermando che la trascrizione non incide sulla validità dell'atto stesso, ma ne garantisce l'opponibilità nei confronti di terzi.

Inoltre, la Suprema Corte ha aderito all'orientamento secondo cui la trascrizione dell'atto di rinuncia abdicativa debba aversi contro il rinunciante e non anche in favore dello Stato, ciò

¹⁷⁸ Ad esempio, TOSCHI VESPASIANI F., *La conformità catastale oggettiva e la nullità meramente formale dell'atto*, in *Contratti*, n.1, 2026, 7 ss. Anche alcune pronunce giurisprudenziali si sono espresse nel senso di ritenere la trascrizione necessaria non affinché la rinuncia sia valida ma affinché il sistema della pubblicità immobiliare possa funzionare correttamente, ad esempio T.A.R. Catanzaro, sez. II, 15 Gennaio 2020, n.57, in *Onelegale*.

in base al presupposto che gli effetti della rinuncia non intaccano nessun'altra sfera giuridica se non quella del proprietario del bene che ha deciso di rinunciarvi¹⁷⁹.

¹⁷⁹ PUGLIATTI S., *La trascrizione. L'organizzazione e l'attuazione della pubblicità patrimoniale*, Milano, 1989, 424 ss. e BELLINVIA M., *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le Sezioni Unite*, cit., 1001 ss.; Sono invece contrari a tale orientamento GAZZONI F., *La trascrizione degli atti e delle sentenze, Trattato della trascrizione immobiliare*, Torino, 2012, 258 ss.; FOLLIERI L., *La proprietà insostenibile*, cit., 167 ss. e BONA C., *L'abbandono mero degli immobili*, Napoli, 2017, 195 ss.

CAPITOLO QUARTO

PROFILI PRATICI E GIURISPRUDENZIALI

SOMMARIO: 1. Orientamenti dottrinali e giurisprudenziali in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare – 2. Analisi di casi giurisprudenziali significativi – 3. Questioni fiscali e tributarie connesse alla rinuncia – 4. Problematiche urbanistiche e ambientali connesse alla rinuncia di beni “negativi” – 5. La rinuncia alla proprietà immobiliare nel diritto comparato

1. Orientamenti dottrinali e giurisprudenziali in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare

Dopo la pronuncia delle Sezioni Unite¹⁸⁰, il dibattito concernente la rinuncia alla proprietà immobiliare non può dirsi definitivamente concluso.

Se, infatti, la sentenza ha il merito di aver composto il contrasto formatosi in ordine all'ammissibilità della rinuncia abdicativa, essa ha altresì dato origine a un vivace confronto dottrinale e giurisprudenziale in merito alla portata della decisione e alle sue ricadute sul piano sistematico e applicativo. Le successive riflessioni della dottrina e il successivo intervento del legislatore testimoniano come la soluzione adottata dalla Corte, pur rappresentando un fondamentale punto di riferimento, abbia lasciato aperte numerose questioni interpretative.

Una parte della dottrina, infatti, ha accolto favorevolmente la pronuncia delle Sezioni Unite, ritenendo che essa abbia finalmente conferito certezza a un istituto la cui ammissibilità era stata, per lungo tempo, oggetto di contrapposti orientamenti. Secondo tale impostazione, la qualificazione della rinuncia quale atto unilaterale avente funzione esclusivamente dismissiva valorizza il principio dell'autonomia privata e risulta coerente con il contenuto

¹⁸⁰ Cass. civ. sez. un., 11 Agosto 2025, n.23093, in *Dejure*.

del diritto di proprietà delineato dall'art.832 c.c., riconoscendo al proprietario anche la facoltà di dismettere il proprio diritto¹⁸¹. Vengono, in sostanza, riconosciute al proprietario del bene tutte le facoltà possibili insite nel diritto di proprietà, chiaramente rispettando i limiti e gli obblighi stabiliti dalla legge¹⁸².

La ricostruzione accolta dalla Corte viene inoltre considerata rispettosa del sistema codicistico, in quanto distingue nettamente la dichiarazione di rinuncia dall'effetto acquisitivo previsto dall'art.827 c.c., configurando quest'ultimo come una conseguenza direttamente stabilita dalla legge¹⁸³.

Inoltre, esattamente come accade per l'art. 827 c.c., anche gli artt. 1350 n.5 e 2643 c.c. inerenti alla forma e alla trascrivibilità degli atti di rinuncia, presuppongono una piena ammissibilità della rinuncia immobiliare.

Accanto alle valutazioni favorevoli, non sono però mancate posizioni fortemente critiche.

Parte della dottrina ha evidenziato come la soluzione adottata dalla Suprema Corte rischi di attribuire un'eccessiva ampiezza al potere dispositivo del proprietario, consentendogli, almeno in astratto, di liberarsi di beni economicamente o ambientalmente gravosi¹⁸⁴. In questa prospettiva, è stato osservato che la rinuncia potrebbe trasformarsi in uno strumento di abbandono liberatorio¹⁸⁵, con il conseguente trasferimento sulla collettività degli oneri

¹⁸¹ Le Sezioni Unite hanno fornito, in sostanza, una lettura perfettamente in armonia con i principi generali e gli articoli in materia di diritto di proprietà, come l'art.832 c.c. e l'art.42 Cost. QUADRI R., *Dall'intervento delle Sezioni Unite alla nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare: uno sviluppo contraddittorio?*, in *Accademia*, Confronti, 2026, 41 ss.

¹⁸² D'ADDA A., *Le Sezioni Unite e la rinuncia alla proprietà immobiliare. Una pronuncia "alta", ma la dogmatica spiega tutto?*, in *Riv. Dir. Contratti*, n.1, 2026, 3 ss.

¹⁸³ Il disposto dell'art.827 c.c., oltretutto, postula esso stesso la pienezza del carattere della rinunciabilità dei beni immobili.

¹⁸⁴ ROSSI P., VERTUCCI G., *Rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare: rilievi critici alle Sezioni Unite che accolgono tout court la tesi favorevole*, cit., 1048 ss.

¹⁸⁵ L'abbandono liberatorio opera quale fattispecie estintiva delle obbligazioni *propter rem*, ossia quelle obbligazioni accessorie legate a diritti reali. A differenza della rinuncia abdicativa, però, l'abbandono

derivanti dalla gestione di immobili degradati, contaminati o comunque suscettibili di generare costi rilevanti.

Inoltre, tale orientamento contrario ha sottolineato come l'art.827 c.c. non fondi minimamente il potere di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, ma anzi costituisca una mera norma di chiusura del sistema tesa a definire casi incerti di titolarità relativa a determinati immobili. Precisa, inoltre, che si ritengono immobili quei beni che sono ontologicamente privi di titolare (come terreni abbandonati dal mare o nuove isole emerse in acque territoriali¹⁸⁶), quei beni che a seguito di abbandono attraversano un considerevole lasso di tempo senza impossessamento *ad usucapionem* ed infine i beni immobili la cui titolarità è ignota a causa di lacune nei registri immobiliari e catastali¹⁸⁷.

Le criticità evidenziate dalla dottrina hanno trovato riscontro anche sul piano legislativo. L'intervento operato con la Legge 30 dicembre 2025 n.199¹⁸⁸, appare infatti volto a disciplinare alcuni profili applicativi emersi a seguito della pronuncia delle Sezioni Unite, nella prospettiva di contemperare l'autonomia privata con le esigenze di tutela dell'interesse pubblico¹⁸⁹.

liberatorio ha natura traslativa, esso infatti oltre a dismettere il diritto provoca l'automatico accrescimento in capo agli altri contitolari. Ciò accade, ad esempio, per i comproprietari di un muro. FERRO S.A., *La funzione sociale alla prova della rinuncia abdicativa e della convenienza erariale. Egoismo a senso unico?*, in *Contratto e impresa*, n.2, 2026, 469 ss.

¹⁸⁶ Sul punto GALGANO F., *Trattato di diritto civile a cura di Galgano*, vol. I, Padova, 2009, 437 ss. e T.A.R. Piemonte, sez. I, 28 Marzo 2018, in *Onelegale*.

¹⁸⁷ ORLANDO G., *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, cit., 233 ss.

¹⁸⁸ L'art. 1, comma 731°, l. 30 dicembre 2025, n.199 pone fine alla questione ampiamente discussa relativa al carattere rinunciabile o meno della proprietà, sancendo che la proprietà è sì rinunciabile ma l'atto di rinuncia è nullo se ad esso non è allegata la documentazione richiesta attestante la conformità, sia urbanistica che ambientale, dell'immobile.

¹⁸⁹ QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731°, l. 30 dicembre 2025, n.199*, in *NLCC* 2/2026, 268 ss.

Ne deriva un quadro nel quale la pronuncia della Corte non rappresenta il punto conclusivo del dibattito, bensì il momento di avvio di una nuova fase di riflessione scientifica, caratterizzata dal tentativo di individuare un equilibrio tra il riconoscimento della libertà del proprietario di dismettere il proprio diritto e la necessità di evitare che tale facoltà di traduca in uno strumento di elusione degli obblighi gravanti sul bene.

In sintesi, la posizione favorevole alla soluzione accolta dalle Sezioni Unite muove da una concezione della proprietà quale diritto caratterizzato anche dalla disponibilità negativa del bene, ossia dalla possibilità per il titolare di scegliere di non conservarne la titolarità¹⁹⁰. Tale impostazione privilegia la dimensione individuale del diritto dominicale, ritenendo che eventuali conseguenze pregiudizievoli derivanti dalla rinuncia debbano essere affrontate attraverso gli strumenti predisposti dall'ordinamento¹⁹¹, senza comprimere in via generale la facoltà di dismissione del proprietario¹⁹².

D'altro canto, le critiche rivolte alla decisione della Suprema Corte evidenziano invece una diversa concezione del rapporto tra proprietà privata e responsabilità sociale del proprietario. Secondo tale prospettiva, la possibilità di liberarsi unilateralmente del diritto potrebbe determinare un trasferimento degli effetti economici e sociali della scelta individuale sulla collettività, soprattutto nei casi in cui il bene presenti caratteristiche tali da renderne difficoltosa la gestione o onerosa la conservazione.

Il dibattito successivo alle Sezioni Unite mostra, dunque, come la questione della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare non si esaurisca nella sola ammissibilità dell'atto, ma

¹⁹⁰ Viceversa, infatti, un eventuale e vincolante sacrificio illimitato in capo al titolare del bene, che si troverebbe quindi a sostenere costi di gestione pur di non farli gravare sulla collettività, trasformerebbe la proprietà privata stessa in mera funzione pubblica.

¹⁹¹ GUIZZI G., *Chiose a margine di un seminario sulla rinuncia alla proprietà immobiliare aspettando le Sezioni Unite*, in *Accademia*, Opinioni, 2025, 225 ss.

¹⁹² QUADRI R., *Il notaio e la rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Accademia*, 2025, 223 ss.; GUIZZI G., *Dopo le Sezioni Unite; ancora qualche riflessione sulla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Accademia*, 2025, 982 ss.

coinvolga un problema più ampio relativo alla funzione della proprietà e al rapporto tra autonomia privata e interessi collettivi.

2. Analisi di casi giurisprudenziali significativi

L'evoluzione dell'istituto della rinuncia alla proprietà immobiliare trova la sua più significativa espressione nell'analisi della giurisprudenza che ha preceduto e accompagnato l'intervento delle Sezioni Unite della Corte di cassazione. Se, infatti, per lungo tempo il dibattito è rimasto confinato prevalentemente sul piano dottrinale, la crescente frequenza di controversie aventi ad oggetto la rinuncia a beni immobili, spesso caratterizzati da una rilevante onerosità economica o da problematiche di natura ambientale, ha reso necessario un intervento chiarificatore della giurisprudenza di legittimità.

In tale prospettiva assumono particolare rilievo le ordinanze di rinvio pregiudiziale emanate dal Tribunale di L'Aquila¹⁹³ e dal Tribunale di Venezia¹⁹⁴, culminate nella pronuncia delle Sezioni Unite¹⁹⁵, destinata a rappresentare il principale punto di riferimento interpretativo in materia.

Una delle vicende che ha dato origine all'intervento delle Sezioni Unite trae origine da un procedimento instaurato dinanzi al Tribunale di L'Aquila. La controversia riguardava alcuni proprietari di terreni gravati da particolari vincoli e caratterizzati da una gestione particolarmente onerosa, i quali avevano manifestato la volontà di rinunciare alla proprietà mediante atto unilaterale¹⁹⁶.

¹⁹³ Trib. L'Aquila, 15 Gennaio 2024, n.233, in *Nuova giur. civ.*, 2024, 3, 527 ss. con nota di PIAIA F.

¹⁹⁴ Trib. Venezia, sez. I, 22 Aprile 2024, n.4569, in *Onelegale*.

¹⁹⁵ Si intende la sentenza Cass. civ. sez. un. 11 Agosto 2025, n.23093, in *Dejure*.

¹⁹⁶ I beni oggetto di rinuncia erano terreni inservibili e privi di un valore economico in quanto erano sottoposti ad un vincolo di pericolosità elevata del piano di assetto idrologico che era stato predisposto precedentemente dalla regione Abruzzo.

Nel corso del procedimento emersero rilevanti dubbi circa l'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. In particolare, il Tribunale evidenziò come l'ordinamento non contenesse una disciplina espressa dell'istituto e come dottrina e giurisprudenza avessero elaborato ricostruzioni profondamente divergenti¹⁹⁷.

Da un lato, infatti, vi era chi riteneva la rinuncia incompatibile con il sistema codicistico; dall'altro, autorevole dottrina¹⁹⁸ ne sosteneva l'ammissibilità in forza del principio di autonomia privata e della natura disponibile del diritto di proprietà.

La questione assumeva particolare rilevanza anche con riguardo agli effetti della rinuncia e, soprattutto, all'individuazione del destino del bene rimasto privo di proprietario¹⁹⁹. Il Tribunale riteneva, pertanto, che la soluzione della controversia richiedesse la preventiva risoluzione di una questione di diritto suscettibile di presentarsi in numerosi procedimenti analoghi.

Per tali ragioni il giudice di merito, mediante rinvio pregiudiziale ex art. 363-bis c.p.c., decise di investire della questione la Corte di cassazione e, su provvedimento del primo Presidente, le Sezioni Unite affinché enunciassero un principio di diritto idoneo a garantire uniformità interpretativa²⁰⁰.

¹⁹⁷ Il Tribunale di L'Aquila sosteneva che la questione non fosse mai stata espressamente affrontata dalla Corte di cassazione, ma soltanto in via incidentale nella sentenza Cass. civ. sez. un. 4 marzo 1997, n.1907/1997, in *Giur.it.* in tema di occupazione appropriativa, e nella sentenza pronunciata dal Consiglio di Stato Adunanza Plenaria 20 gennaio 2020, n.2, in *Onelegale*, limitatamente alla materia espropriativa.

¹⁹⁸ Per esemplificare, BETTI E., *Teoria generale del negozio giuridico*, in *Tratt. Vassalli*, XV, t.2, Torino, 1960; ATZERI F., *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, Torino, 1910, 1 ss.; SANTORO PASSARELLI F., *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 2002, 219 ss.

¹⁹⁹ Il dubbio portato in luce dal Tribunale di L'Aquila era legato inoltre al perimetro della verifica della meritevolezza degli interessi e della eventuale illiceità della causa o del motivo fondante la rinuncia.

²⁰⁰ QUADRI R., *La rinunzia alla proprietà immobiliare: le alternative nel dibattito che precede l'intervento delle Sezioni Unite*, cit., 1472 ss.

Analoga vicenda si verificò dinanzi al Tribunale di Venezia, investito di una controversia avente ad oggetto la rinuncia alla proprietà di beni immobili per i quali il proprietario intendeva liberarsi degli oneri derivanti dalla loro conservazione²⁰¹.

Anche in tale occasione il giudice ravvisò la presenza di un contrasto interpretativo particolarmente significativo. Le diverse ricostruzioni elaborate dalla dottrina e dalla giurisprudenza non consentivano infatti di individuare con certezza il fondamento dell'istituto, la natura dell'atto di rinuncia e gli effetti derivanti dalla perdita della proprietà.

L'ordinanza di rimessione evidenziava, inoltre, come la questione non presentasse un interesse limitato al singolo giudizio, ma coinvolgesse problematiche di carattere generale destinate a riproporsi con crescente frequenza nella pratica notarile e giudiziaria. Anche il Tribunale di Venezia dispose, pertanto, il rinvio pregiudiziale, poi assegnato alle Sezioni Unite, chiedendo alla Corte di chiarire definitivamente l'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare.

Le due ordinanze di rimessione dimostrano come, alla vigilia della decisione delle Sezioni Unite, il quadro interpretativo risultasse ancora fortemente incerto, rendendo necessario un intervento nomofilattico della Corte di cassazione.

Le questioni sollevate dai Tribunali di L'Aquila e Venezia sono state definite dalla più volte citata sentenza delle Sezioni Unite della Corte di cassazione, destinata a rappresentare il principale approdo interpretativo in materia di rinuncia alla proprietà immobiliare.

Sotto il profilo sistematico, la pronuncia assume un rilievo fondamentale poiché pone definitivamente fine al contrasto interpretativo formatosi negli anni precedenti, fornendo

²⁰¹ L'immobile, in questo caso, era collocato in un'area compresa nell'inventario dei fenomeni franosi in Italia, perciò la rinuncia abdicativa, secondo le amministrazioni attrici, avrebbe comportato costi non poco elevati e responsabilità in capo alla collettività e allo Stato. PANE M., DURAND A., *Rinuncia abdicativa alla proprietà: dalla legittimazione delle Sezioni Unite ai limiti applicativi imposti ex lege*, cit., 699 ss.

una ricostruzione organica dell'istituto e delineando i principi destinati a orientare la successiva attività dei giudici di merito.

La sentenza non ha rappresentato il punto conclusivo del dibattito, bensì il punto di partenza di una nuova fase di riflessione. Se, infatti, la pronuncia ha risolto le principali questioni concernenti l'ammissibilità della rinuncia e la qualificazione dell'atto, essa ha lasciato aperti numerosi profili applicativi che hanno alimentato il successivo confronto dottrinale e legislativo.

In particolare, l'attenzione degli interpreti si è progressivamente concentrata sulle conseguenze pratiche della rinuncia con riguardo ai beni cosiddetti "negativi"²⁰², ossia immobili caratterizzati da costi di gestione elevati, da situazioni di degrado ovvero da problematiche ambientali suscettibili di incidere sull'interesse pubblico²⁰³.

È proprio in relazione a tali aspetti che il legislatore è successivamente intervenuto con la legge 30 dicembre 2025, n. 199²⁰⁴, nel tentativo di contemperare il principio di autonomia privata con l'esigenza di evitare che la rinuncia si trasformi in uno strumento di elusione di obblighi gravanti sul proprietario.

L'analisi delle vicende processuali e della successiva pronuncia delle Sezioni Unite dimostra, pertanto, come il consolidamento dell'orientamento favorevole alla rinuncia abdicativa non abbia esaurito il dibattito giuridico. Al contrario, proprio la soluzione adottata dalla Corte

²⁰² Sono beni, in sostanza, la cui proprietà implica oneri gravosi come divieti di utilizzazione, tributi eccessivi oppure responsabilità penali. FOLLIERI L., *Rinuncia alla proprietà immobiliare: le Sezioni Unite tra potere di rifiuto dello Stato e prospettive de iure condendo*, cit., 407 ss.

²⁰³ Sempre più frequentemente infatti si cerca di liberarsi delle proprietà considerate in qualche modo improduttive. QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731°, l. 30 dicembre 2025, n.199*, cit., 267 ss.

²⁰⁴ Con la Legge di bilancio 2026, com.731, l.199/2025, sono stati previsti dei controlli tecnici preventivi alla rinuncia abdicativa. Prima della rinuncia, infatti, devono essere attentamente valutate le condizioni urbanistiche, sismiche/strutturali e ambientali dell'immobile; si deve cioè accertare la regolarità edilizia, lo stato di sicurezza e l'assenza di situazioni di rischio dell'immobile. Tutto ciò per evitare che a seguito della stipula lo Stato diventi proprietario di un immobile pericoloso o problematico.

ha posto le basi per una nuova stagione di riflessione, nella quale l'attenzione si è progressivamente spostata dall'ammissibilità dell'istituto ai suoi riflessi pratici, fiscali, urbanistici e ambientali, temi che saranno oggetto di analisi nei paragrafi successivi.

3. Questioni fiscali e tributarie connesse alla rinuncia

La rinuncia alla proprietà immobiliare, oltre a produrre rilevanti effetti sul piano civilistico, determina inevitabili conseguenze anche sotto il profilo fiscale e tributario.

L'atto di rinuncia, infatti, pur essendo qualificato dalla giurisprudenza come negozio unilaterale avente funzione meramente dismissiva, incide sulla titolarità di un diritto reale immobiliare e rende pertanto necessario interrogarsi sul regime impositivo ad esso applicabile.

La disciplina tributaria della rinuncia presenta profili di particolare interesse, in quanto l'ordinamento non prevede una regolamentazione organica della fattispecie, rendendo necessario ricostruirne il trattamento fiscale attraverso l'interpretazione coordinata delle disposizioni civilistiche e tributarie. In tale prospettiva, assumono rilievo non soltanto le imposte indirette connesse agli atti immobiliari, quali l'imposta di registro, le imposte ipotecaria e catastale, ma anche gli ulteriori oneri derivanti dagli adempimenti pubblicitari, nonché le possibili ricadute sui tributi gravanti sul possesso dell'immobile²⁰⁵.

Particolare attenzione merita la distinzione tra la rinuncia abdicativa pura, dalla quale consegue l'acquisto del bene da parte dello Stato ai sensi dell'art. 827 c.c., e la rinuncia posta

²⁰⁵ La fiscalità immobiliare in Italia si compone di imposte sul reddito, sul patrimonio e sugli atti di trasferimento e si differenzia in base ai soggetti coinvolti e alla natura degli immobili. Nel dettaglio vi sono imposte di natura reddituale, imposte di natura patrimoniale, imposte sul trasferimento degli immobili a titolo oneroso (e qui sono ricomprese l'imposta di registro, ipotecaria e catastale), imposte sul trasferimento degli immobili a titolo gratuito (imposta sulle successioni e donazioni) e imposte sulle locazioni. *Agenzia delle entrate, La fiscalità immobiliare in Italia*, vol. 5, 2015.

in essere nell'ambito di una comunione, destinata a determinare l'accrescimento delle quote dei comproprietari. Tale distinzione assume rilievo non soltanto sul piano civilistico, ma anche sotto il profilo tributario, poiché le differenti conseguenze giuridiche dell'atto incidono direttamente sul relativo trattamento fiscale.

Principalmente, la distinzione tra rinuncia avente quale conseguenza l'acquisto dello Stato e rinuncia idonea a determinare un accrescimento della quota degli altri comproprietari assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle imposte indirette.

La rinuncia abdicativa con acquisto diretto dello Stato è meramente dismissiva, infatti non realizza alcun trasferimento negoziale. L'acquisto da parte dello Stato avviene a titolo acquisitivo *ex lege*²⁰⁶ e, proprio perché manca un trasferimento volontario di ricchezza, l'atto non è soggetto all'imposta proporzionale di registro, è prevista un'esenzione in questa ipotesi, mentre invece restano dovuti gli adempimenti e le imposte connesse alla formalità della trascrizione e agli altri adempimenti pubblicitari previsti dalla normativa vigente²⁰⁷.

Per quanto riguarda invece la rinuncia in favore di un comproprietario²⁰⁸, la situazione è diametralmente opposta. Infatti, la rinuncia di uno dei comproprietari del bene determina

²⁰⁶ Secondo il meccanismo della vacanza del bene immobile sancito dall'art.827 c.c.

²⁰⁷ Trattandosi di un mero atto a titolo gratuito, l'atto è esente da imposta di registro, da imposta sulle donazioni, da imposte ipotecarie e catastali e eventuali tasse ipotecarie e catastali ex artt. 89, 71, 85 d.lgs. 1° agosto 2025, n.123. L'atto sconta unicamente l'imposta di bollo di €230. CORSO E., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare: la Cassazione a Sezioni Unite n.23093/2025 e la successiva legge di bilancio*, cit., 309 ss.

²⁰⁸ L'atto di rinuncia equivale alla donazione, perciò è tassato con l'imposta di donazione. BUSANI A., *Comproprietà, la rinuncia equivale alla donazione*, in *Il Sole e 24 ore*, 2018

l'accrescimento delle quote degli altri²⁰⁹, si realizza così un vero e proprio arricchimento patrimoniale nella loro sfera giuridica²¹⁰.

Per tale ragione la giurisprudenza tributaria ha ritenuto applicabile l'imposta sulle successioni e donazioni, considerando la fattispecie assimilabile a un trasferimento patrimoniale sotto il profilo fiscale²¹¹.

Anche quando un atto di rinuncia abdicativa è esente da imposte di registro, restano comunque gli adempimenti pubblicitari, e quindi imposte di trascrizione, ipotecarie, catastali *etc.* che servono a tassare gli atti giuridici e, in generale, i trasferimenti di beni e servizi dello Stato²¹². Sono costi che accompagnano l'atto, pur in assenza di imposizione proporzionale sul trasferimento.

L'intervento del legislatore con la legge 30 dicembre 2025, n. 199, pur non introducendo una disciplina tributaria organica della rinuncia alla proprietà immobiliare, assume rilievo sotto il profilo fiscale. La previsione di specifiche regole volte a disciplinare gli effetti della rinuncia e a limitare il ricorso all'istituto nei casi di beni caratterizzati da particolari criticità contribuisce, infatti, a delineare un quadro normativo maggiormente definito, riducendo le incertezze interpretative che avevano caratterizzato il periodo precedente alla pronuncia delle Sezioni Unite.

²⁰⁹ La rinuncia abdicativa del comproprietario costituisce un atto a titolo gratuito che comporta l'accrescimento della quota di proprietà dell'altro comproprietario ex lege, ai sensi dell'art.1104 c.c. Si applica, perciò, l'imposta sulle successioni e donazioni. Corte Giust. Trib. I° grado, Friuli – V. Giulia Pordenone, sez. II, 28 Gennaio 2025, n.7, in *Mass. Redazionale*.

²¹⁰ La sentenza Cass., sez. VI, 17 Dicembre 2020, n.28923, in *CED* ha specificato che l'atto di rinuncia deve essere valutato in relazione ai suoi effetti economici dal momento che realizza uno spostamento di ricchezza, e non in base ai suoi effetti estintivi o all'elasticità del dominio in relazione all'acquisto del diritto di proprietà da parte di altri.

²¹¹ CORSO E., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare: la Cassazione a Sezioni Unite n.23093/2025 e la successiva legge di bilancio*, cit., 306 ss.

²¹² MUSOLINO G., *La Responsabilità del notaio per il ritardo nella trascrizione*, in *Riv. Notar.*, n.1, 2014, 96 ss.

Sotto tale profilo, la legge di bilancio si pone in rapporto di continuità con l'elaborazione giurisprudenziale, perseguendo l'obiettivo di contemperare il riconoscimento della facoltà del proprietario di dismettere il proprio diritto con la tutela degli interessi pubblici coinvolti²¹³.

L'analisi del regime tributario dimostra come la disciplina fiscale della rinuncia non possa essere ricostruita in maniera uniforme, ma richieda di distinguere le diverse fattispecie concrete. Mentre, dunque, la rinuncia che determina l'acquisto dello Stato si caratterizza per l'assenza di un effettivo trasferimento negoziale di ricchezza, diversa è la situazione della rinuncia in favore dei comproprietari, nel quale l'accrescimento patrimoniale giustifica un differente trattamento tributario²¹⁴.

Ne deriva, quindi, una disciplina che riflette la diversa natura economica delle due operazioni, confermando come il diritto tributario privilegi gli effetti sostanziali prodotti dall'atto piuttosto che la sua mera qualificazione civilistica.

4. Problematiche urbanistiche e ambientali connesse alla rinuncia di beni “negativi”

La rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, pur configurandosi quale espressione della facoltà del proprietario di dismettere il proprio diritto, presenta particolari profili problematici quando abbia ad oggetto beni caratterizzati da rilevanti oneri di gestione, da situazioni di degrado ovvero da irregolarità urbanistiche, edilizie o ambientali. Si tratta dei

²¹³ Le questioni tributarie connesse alla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare continuano ad essere quindi disciplinate dalla normativa fiscale generale, non avendo la legge introdotto una disciplina specifica del regime impositivo dell'atto di rinuncia. QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731°, l. 30 dicembre 2025*, n.199, cit., 268 ss.

²¹⁴ QUADRI R., *Dall'intervento delle Sezioni Unite alla nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare: uno sviluppo contraddittorio?*, cit., 48 ss.

cosiddetti beni “negativi²¹⁵”, ossia di immobili il cui valore economico può risultare fortemente ridotto, sino ad assumere valore negativo, in ragione dei costi necessari per la loro conservazione, messa in sicurezza, demolizione o bonifica.

È proprio questo fenomeno ad aver determinato l'intervento delle Sezioni Unite e, successivamente, del legislatore, poiché proprio con riferimento a tali fattispecie si sono concentrate alcune delle principali criticità applicative dell'istituto. La possibilità di dismettere unilateralmente la titolarità del bene può infatti determinare, in concreto, una dissociazione tra la perdita della proprietà da parte del privato e la permanenza, o il successivo insorgere, di obblighi e oneri connessi alle condizioni materiali e giuridiche dell'immobile. Il problema assume particolare rilievo quando il bene presenti irregolarità edilizie o urbanistiche, necessità di interventi di demolizione o di messa in sicurezza, oppure sia interessato da fenomeni di contaminazione o da altre problematiche ambientali.

La dottrina ha pertanto evidenziato il rischio che la rinuncia possa essere utilizzata quale strumento per trasferire sulla collettività i costi derivanti dalla gestione di beni privi di una concreta utilità economica per il proprietario. Parte degli autori ha ricondotto tale fenomeno alla categoria dell'abuso del diritto²¹⁶, mentre altra dottrina ha ritenuto tale qualificazione non del tutto appropriata, osservando come l'interesse pubblico alla

²¹⁵ FOLLIERI L., *Rinuncia alla proprietà immobiliare: le Sezioni Unite tra potere di rifiuto dello Stato e prospettive de iure condendo*, cit., 407 ss.

²¹⁶ Diversi autori hanno sostenuto, in questo senso, un abuso del diritto, come ad esempio BRIZZOLARI V., *La rinuncia alla proprietà immobiliare: la conferma di una previsione*, in *Foro it.*, 2025, vol.10, c.2560; altri invece hanno sostenuto che il richiamo alla categoria dell'abuso del diritto fosse improprio, in quanto l'abuso si colloca nelle fattispecie in cui un diritto viene utilizzato in modo tale da deviare lo scopo per cui è nato. Nel merito, l'interesse dello stato non può essere un diritto soggettivo privato “abusato” dalla rinuncia, ma semplicemente un interesse pubblico che va tutelato con norme tributarie specifiche. FERRO S.A., *La funzione sociale alla prova della rinuncia abdicativa e della convenienza erariale. Egoismo a senso unico?*, cit., 459 ss.

conservazione del bene e alla sopportazione dei relativi oneri non costituisca un diritto soggettivo suscettibile di essere abusato mediante l'esercizio della facoltà dominicale²¹⁷.

La questione deve, pertanto, essere distinta dal problema dell'ammissibilità in sé della rinuncia alla proprietà immobiliare. Il riconoscimento della facoltà di dismissione non comporta, infatti, che il proprietario possa sottrarsi alle responsabilità già maturate in relazione alla propria condotta o alle condizioni del bene. La rinuncia opera per il futuro e non determina automaticamente l'estinzione degli obblighi già sorti in capo al precedente titolare. In particolare, gli obblighi di bonifica, di messa in sicurezza e di ripristino ambientale possono permanere nei confronti del soggetto cui siano imputabili, secondo quanto previsto dalla disciplina speciale applicabile²¹⁸.

Analoga considerazione vale con riferimento agli obblighi derivanti dalla disciplina urbanistica ed edilizia. La rinuncia non può infatti essere concepita come uno strumento attraverso il quale il proprietario possa liberarsi, mediante la mera dismissione del diritto, delle conseguenze derivanti da pregresse violazioni della normativa applicabile al bene. Proprio tale esigenza di evitare che la rinuncia possa tradursi in uno strumento di trasferimento allo Stato di immobili gravati da irregolarità ha costituito uno dei principali elementi di criticità emersi nel dibattito successivo alla pronuncia delle Sezioni Unite²¹⁹.

²¹⁷ QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731°, l. 30 dicembre 2025, n.199*, cit., 274 ss.

²¹⁸ GAMBARO A., MORELLO U., *Trattato dei diritti reali*, Milano, 2010, 13 ss.; GALLO P., *La proprietà, i diritti reali limitati, il possesso*, in *Tratt. Dir. Civ.*, Torino, 2019, 51 ss.

²¹⁹ Secondo la Corte infatti, la circostanza che il proprietario intenda liberarsi di un bene gravoso o fonte di costi non rende di per sé illecita la rinuncia, né consente di ravvisare un contrasto con la funzione sociale della proprietà di cui all'art.42 Cost. Quest'ultima disposizione, pur riconoscendo la funzione sociale del diritto dominicale non impone al proprietario un obbligo di conservare la titolarità del bene nell'interesse della collettività. Eventuali limitazioni alla facoltà di rinuncia possono essere previste esclusivamente dal legislatore e non possono essere introdotte dal giudice mediante una declaratoria di nullità. Ne consegue che la rinuncia abdicativa, in quanto espressione della facoltà del proprietario di dismettere il proprio diritto, non integra un'ipotesi di abuso del diritto, poiché realizza esattamente l'interesse negativo che giustifica il riconoscimento di tale potere. SCOGNAMIGLIO C., *Brevi note sulla meritevolezza dell'interesse (a margine di Cass. S.U.*

È in tale contesto che si colloca l'intervento del legislatore con la legge 30 dicembre 2025, n. 199, in materia di bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e il bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028²²⁰. L'art. 1, comma 731, ha infatti introdotto una specifica disciplina della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, subordinandone la validità all'allegazione di una documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, stabilisce infatti che l'atto di rinuncia unilaterale alla proprietà immobiliare “è nullo se allo stesso non è allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica”.

Tale scelta legislativa assume particolare rilievo poiché, da un lato, non esclude in termini generali la rinunciabilità della proprietà immobiliare, ma dall'altro introduce una condizione di validità dell'atto (pena la nullità) destinata ad operare proprio nelle ipotesi in cui dalla rinuncia derivi un acquisto a titolo originario da parte dello Stato ex art. 827 c.c.²²¹.

La previsione normativa richiede una specifica documentazione che attesti la conformità del bene, la scelta di richiamare espressamente la normativa ambientale, sismica ed urbanistica evidenzia come l'intervento legislativo sia diretto soprattutto ad impedire che attraverso la rinuncia vengano trasferiti al patrimonio pubblico immobili la cui acquisizione comporterebbe la necessità di sostenere costi di regolarizzazione, bonifica, demolizione o messa in sicurezza²²². Rientrano in tale categoria, a titolo esemplificativo, immobili abusivi,

23093/2025), cit., 1523 ss.; QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731; l. 30 dicembre 2025, n.199*, cit., 275 ss.

²²⁰ Il legislatore introduce in questo senso una normativa quasi speciale per gli acquisti, da parte dello Stato, a seguito di rinuncia abdicativa, ponendosi in contrasto con quanto affermato precedentemente dalle Sezioni Unite, che nulla prevedevano in materia urbanistica, di conformità catastale e di prestazione energetica.

²²¹ CORSO E., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare: la Cassazione a Sezioni Unite n.23093/2025 e la successiva legge di bilancio*, cit., 308 ss.

²²² QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731; l. 30 dicembre 2025, n.199*, cit., 272 ss.

edifici fatiscenti, fabbricati pericolanti, terreni contaminati, aree soggette a dissesto idrogeologico o immobili gravati da rilevanti oneri di manutenzione e di messa in sicurezza.

In tutte queste ipotesi, il valore economico del bene risulta fortemente ridotto, se non addirittura negativo, poiché gli oneri necessari per la sua conservazione o per il ripristino della legalità urbanistica e ambientale superano il valore patrimoniale dell'immobile stesso. Per questo motivo la rinuncia, in questi casi, non può essere utilizzata quale strumento per sottrarsi da obblighi di messa in ripristino del bene delegando tale compito allo Stato.

Particolare attenzione merita la disciplina ambientale. La rinuncia alla proprietà, infatti, non determina automaticamente l'estinzione delle responsabilità già sorte in capo al proprietario in forza della normativa speciale. Gli obblighi di bonifica, di messa in sicurezza o di ripristino ambientale, ove già insorti, continuano infatti a gravare sul soggetto che li ha determinati o sul proprietario nei casi previsti dalla legge, non potendo essere elusi mediante il semplice abbandono del diritto dominicale²²³.

In tale prospettiva, la perdita della proprietà e la permanenza delle responsabilità ambientali operano su piani distinti, sicché la validità dell'atto di rinuncia non comporta necessariamente il venir meno degli obblighi derivanti dalla normativa di settore.

Analoghe considerazioni possono essere svolte con riguardo ai profili urbanistici²²⁴. La presenza di opere abusive, difformità edilizie o situazioni di pericolo per la pubblica

²²³ La rinuncia alla proprietà immobiliare opera solo per il futuro chiaramente, ma nelle ipotesi in cui il rinunciante abbia omesso interventi di manutenzione o di messa in sicurezza del proprio immobile, lo Stato può agire nei confronti del vecchio titolare del bene per il recupero dei costi di ripristino tramite facendo valere la responsabilità del rinunciante ex art. 2043, 2051, 2053 c.c. BELLINVIA M., *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le Sezioni Unite*, cit., 1014 ss.; QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731°, l. 30 dicembre 2025, n.199*, cit., 272 ss.

²²⁴ Rilevanti in materia sono alcune disposizioni in materia che sanzionano con la nullità determinati atti aventi ad oggetto diritti reali immobiliari nell'ipotesi in cui non venga presentata una corretta

incolumità pone il problema di individuare il soggetto tenuto agli interventi di regolarizzazione, demolizione o messa in sicurezza²²⁵. Anche sotto questo profilo è emersa l'esigenza di evitare che la rinuncia possa trasformarsi in uno strumento volto ad aggirare gli obblighi imposti dalla legislazione urbanistica, trasferendo automaticamente allo Stato beni caratterizzati da gravi irregolarità edilizie²²⁶.

Un ulteriore profilo richiamato dalla disposizione è la normativa sismica. Anche sotto questo aspetto il legislatore sembra perseguire una finalità preventiva, impedendo che possano essere acquisiti al patrimonio pubblico immobili la cui situazione strutturale presenti criticità tali da richiedere interventi di adeguamento, consolidamento o messa in sicurezza.

Permangono, tuttavia, alcuni profili interpretativi ancora aperti. Come affermato poc'anzi, la nozione di documentazione idonea a dimostrare la conformità urbanistica, ambientale e sismica del bene richiede ulteriori precisazioni applicative, l'art. 1, comma 731° della Legge di Bilancio si limita, infatti, a richiedere la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa senza individuare, però, in maniera puntuale né la tipologia dei documenti da allegare né il soggetto competente alla relativa attestazione²²⁷.

documentazione urbanistica quali l'art.30, comma 2, e l'art.46, comma 1 del d.p.r. n.380/2001, l'art.29, comma 1-bis, l. n.52/1985. TOMMASINI R., *Nullità*, in *Enc. Dir.*, vol. XXVIII, Milano, 1978, 880 ss.

²²⁵ Le spese per le eventuali eliminazioni di pericoli o ripristino di situazioni preesistenti sono interamente a carico del rinunciante in quanto la rinuncia è da intendersi significativa solo per il futuro e non anche per il passato. QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731°, l. 30 dicembre 2025, n.199, cit.*, 293 ss.

²²⁶ TRAPANI G., *La circolazione giuridica dei terreni: analisi delle linee direttrici dello statuto di tali beni*, in *CNN*, studio n.4540, 2003.

²²⁷ Sul tema, LEO M., *La rinuncia alla proprietà nella legge di bilancio*, in *CNN Notizie* n.5, 2026, sostiene che la norma non specifica quali siano i contenuti minimi della documentazione da allegare, pertanto a seguito di questa lacuna non si può nemmeno escludere che al posto della documentazione si possa presentare una relazione tecnica omnicomprensiva che contenga tutti i riferimenti previsti dalla norma.

La genericità della previsione normativa lascia così aperti diversi interrogativi, ma la questione non è meramente formale. Dal momento che la mancata allegazione della documentazione determina la nullità dell'atto, l'individuazione del contenuto necessario della documentazione ha diretta incidenza sulla stessa possibilità di esercitare validamente la facoltà di rinuncia: si ha, dunque, una situazione di rischio tale per cui la validità dell'atto dipende dall'adeguatezza di una documentazione il cui contenuto, però, non è espressamente definito dal legislatore. Sotto questo profilo occorre distinguere tra mancanza della documentazione e inidoneità della documentazione allegata, poiché nel primo caso la disposizione prevede espressamente la nullità dell'atto, invece nel secondo caso la documentazione è stata allegata ma è insufficiente a dimostrare la conformità del bene alla normativa vigente²²⁸.

La scelta di collegare la mancanza della documentazione alla nullità dell'atto assume una funzione essenzialmente preventiva, il controllo sulla conformità dell'immobile deve avvenire prima che la rinuncia possa determinare l'acquisto del bene da parte dello Stato, in questo modo il legislatore mira ad impedire che il problema venga affrontato solo successivamente all'acquisizione del bene nel patrimonio pubblico²²⁹.

Per concludere, la nuova disciplina consente inoltre di precisare la portata del problema relativo ai cosiddetti beni negativi. L'intervento legislativo non sembra infatti escludere in assoluto la rinuncia ad un immobile privo di convenienza economica per il proprietario, ciò che viene impedito è l'utilizzo della rinuncia quale strumento per trasferire allo Stato beni caratterizzati da specifiche irregolarità o criticità rispetto alla normativa vigente, si può quindi distinguere un bene antieconomico da un bene che presenta irregolarità giuridiche

²²⁸ L. 30/12/2025, n.199, art.1 – comma 731, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028. Pubblicata nella Gazz. Uff. 30 dicembre 2025, n.201.

²²⁹ NATOLI C., *La validità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Nuova giur. Civ. comm.* n.6, 2025, 1410 ss.; BUSANI A., *“Immobili, torna di nuovo in salita l'atto di rinuncia alla proprietà”*, in *Il Sole e 24 ore*, 21 ott. 2025.

o materiali. Un immobile può infatti risultare oneroso per il proprietario, ad esempio per gli elevati costi di manutenzione o per la scarsa redditività, senza essere per ciò solo urbanisticamente, ambientalmente o sismicamente non conforme²³⁰. La nuova disciplina sembra quindi incidere soprattutto sulla seconda categoria, lasciando la possibilità di rinunciare a un bene conforme alla normativa anche quando la sua conservazione risulti antieconomica per il proprietario.

In definitiva, l'intervento della Legge n.199 del 2025 ha profondamente modificato il quadro applicativo della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. L'istituto non viene eliminato, ma il suo esercizio viene sottoposto ad un controllo preventivo particolarmente significativo, diretto a garantire che il bene destinato ad entrare nel patrimonio dello Stato sia conforme e non presenti caratteristiche di irregolarità che potrebbero determinare un trasferimento di oneri sulla collettività.

L'intervento normativo rappresenta, pertanto, un significativo punto di equilibrio tra il principio di autonomia privata, valorizzato dalle Sezioni Unite mediante il riconoscimento dell'ammissibilità della rinuncia abdicativa, e l'esigenza di tutela dell'interesse pubblico.

Se, dunque, la sentenza n. 23093/2025 ha riaffermato il diritto del proprietario di dismettere il proprio bene, la successiva disciplina legislativa ha individuato un limite funzionale a tale facoltà, impedendo che essa possa tradursi in uno strumento di trasferimento allo Stato di immobili irregolari o fonte di rilevanti oneri economici e ambientali.

²³⁰ QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731°, l. 30 dicembre 2025, n.199*, cit., 287 ss.

5. La rinuncia alla proprietà immobiliare nel diritto comparato

L'analisi della rinuncia alla proprietà immobiliare non può dirsi completa senza un confronto con le soluzioni adottate da altri ordinamenti. Il ricorso al metodo comparatistico consente, infatti, di verificare se la possibilità per il proprietario di dismettere unilateralmente il proprio diritto costituisca una peculiarità dell'ordinamento italiano ovvero trovi corrispondenza anche in altri sistemi giuridici, nonché di individuare le diverse tecniche attraverso le quali gli ordinamenti disciplinano il rapporto tra autonomia privata, circolazione dei beni e interesse pubblico.

Nel sistema italiano, come si è avuto modo di evidenziare nei capitoli precedenti, la rinuncia alla proprietà immobiliare è stata a lungo oggetto di un acceso dibattito dottrinale e giurisprudenziale, dovuto principalmente all'assenza di una disciplina espressa dell'istituto.

L'art.42 Cost. e l'art.17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea delineano limiti e vincoli a cui fare riferimento per la disciplina e l'esercizio del diritto di proprietà, stabilendo che ogni persona ha diritto di godere e di disporre della proprietà dei beni che ha acquisito legalmente, così come ha diritto di lasciarli in eredità. Inoltre, l'art.17 della Carta specifica che la privazione di tale diritto può avvenire “solo a causa di pubblico interesse, nei casi e nei modi previsti dalla legge e contro il pagamento di una giusta indennità”.

Tuttavia, né l'articolo della carta dei diritti fondamentali dell'UE né, come affermato precedentemente, la Costituzione, precisano se la facoltà di disposizione richiamata nel testo di legge comprenda, o meno, anche la facoltà di rinuncia.

Le Sezioni Unite della Corte di cassazione hanno risolto la questione e hanno riconosciuto l'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà²³¹, qualificandola come atto unilaterale non recettizio avente funzione dismissiva.

L'effetto principale dell'atto consiste, pertanto, nella perdita della titolarità del diritto da parte del rinunciante, mentre l'eventuale acquisto dello Stato trova il proprio fondamento direttamente nell'art. 827 c.c.

La successiva evoluzione normativa ha inoltre evidenziato la necessità di individuare limiti e condizioni alla possibilità di dismettere la proprietà, soprattutto quando l'immobile presenti caratteristiche tali da renderlo fonte di rilevanti oneri economici, urbanistici o ambientali.

Il confronto con gli altri ordinamenti consente di osservare come il problema sia stato affrontato secondo modelli differenti²³². In alcuni sistemi la possibilità di abbandonare la proprietà è infatti espressamente riconosciuta e disciplinata, mentre in altri essa incontra limiti più stringenti o viene ricondotta a istituti differenti²³³.

Particolarmente significativo risulta, sotto questo profilo, il confronto con l'ordinamento tedesco, nel quale la rinuncia alla proprietà immobiliare trova una disciplina espressa e viene collegata a specifici meccanismi di pubblicità e di acquisto del bene. Altrettanto interessante

²³¹ La rinuncia abdicativa, infatti, non si pone in contrasto con la funzione sociale della proprietà né si può affermare che dall'art. 42 Cost. si possa ricavare un dovere per il titolare di rimanere proprietario per motivi di interesse generale. CORSO E., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare: la Cassazione a Sezioni Unite n. 23093/2025 e la successiva legge di bilancio*, cit., 299 ss.

²³² Il dibattito in merito alla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare si inserisce in un più ampio quadro giuridico europeo, per questo motivo anche l'atto di rinuncia deve essere valutato tenendo in considerazione non solamente i valori costituzionali italiani ma anche il rispetto del diritto europeo. FERRO S.A., *La funzione sociale alla prova della rinuncia abdicativa e della convenienza erariale. Egoismo a senso unico?*, cit., 469 ss.

²³³ La distinzione principale è riconducibile alla fondamentale dicotomia tra sistemi di Civil Law e di Common Law.

è il modello francese, nel quale la disciplina della proprietà e dei beni privi di titolare conduce a una diversa configurazione degli effetti della dismissione.

Sia il modello francese che quello austro-tedesco, essendo ambedue ordinamenti di Civil Law, ammettono la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. In Germania, però, la rinunciabilità del diritto di proprietà è disciplinata dal diritto positivo²³⁴, mentre in Francia il diritto pretorio ammette la rinunciabilità dell'atto ma a condizione che la volontà di rinuncia emerga in modo inequivocabile dall'atto.

Iniziando dal sistema francese, l'art. 544 Code Civil riconosce al proprietario del bene un ampio potere dispositivo che, a parere della giurisprudenza e della dottrina francese, comprende anche la facoltà di rinunciare al diritto di proprietà; la *renonciation à la propriété immobilière* è infatti, in assenza di una normativa specifica, riconosciuta dalla giurisprudenza francese facendo riferimento alla manifestazione del potere di disposizione riconosciuto al proprietario del bene dall'art. 544 Code Civil.

Nel diritto francese, la rinuncia abdicativa si configura quale atto unilaterale e non recettizio mediante il quale il proprietario dismette volontariamente il proprio diritto, determinando la perdita della titolarità del bene senza che questo venga trasferito a un soggetto determinato. Tale caratteristica consente di distinguerla dagli atti traslativi, di natura contrattuale, i quali presuppongono l'accordo tra cedente e cessionario²³⁵.

²³⁴ Nel codice civile tedesco, *Bürgerliches Gesetzbuch* - BGB, la rinuncia alla proprietà immobiliare è regolamentata al § 928, che ammette per i proprietari la facoltà di rinunciare alla proprietà di un terreno dichiarando tale rinuncia all'ufficio del registro fondiario, conseguentemente alla registrazione dell'atto il bene entra a far parte del patrimonio dello Stato. ABBRUZZESE A., *La rinunzia alla proprietà immobiliare: tra funzione sociale e meritevolezza degli interessi. Spunti per una riflessione comparata.*, in *Ordines*, n.1, 2020, 142 ss.

²³⁵ In questo senso, si può notare una grande somiglianza con la disciplina della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare nell'ordinamento italiano.

Con riferimento agli effetti della rinuncia, l'art. 713 Code Civil prevede che i beni immobili privi di proprietario possano essere acquisiti dall'amministrazione pubblica²³⁶.

L'amministrazione procede, infatti, all'accertamento della situazione giuridica del bene, verificando l'assenza di un proprietario noto, di eventuali rivendicazioni e l'esistenza di un valido atto di rinuncia e poi, decorso il termine previsto per l'eventuale opposizione da parte di eredi o altri soggetti interessati, l'amministrazione procede all'incorporazione formale del bene nel patrimonio pubblico. Anche tale acquisto ha natura originaria, non configurandosi l'ente pubblico quale avente causa del precedente proprietario.

Sotto il profilo della pubblicità immobiliare, pertanto, non è la rinuncia notarile a costituire l'atto soggetto a trascrizione, bensì il successivo atto amministrativo di incorporazione nel patrimonio dello Stato.

La rinuncia assume, dunque, il ruolo di presupposto del procedimento amministrativo, mentre l'acquisto formale della proprietà pubblica si perfeziona attraverso l'atto di incorporazione.

Nel diritto tedesco, invece, la rinuncia alla proprietà immobiliare si differenzia significativamente dagli ordinamenti italiano e francese, poiché la mera manifestazione di volontà del proprietario non è sufficiente a produrre l'effetto abdicativo. Ai sensi del § 928 BGB, è infatti necessaria l'iscrizione della rinuncia nel *Grundbuch*, che costituisce un vero e proprio requisito di efficacia dell'atto e non una semplice formalità volta a renderlo opponibile ai terzi. In assenza di iscrizione, pertanto, il proprietario conserva la titolarità del

²³⁶ Tale disciplina presenta alcune analogie con quella prevista dall'art. 827 c.c. italiano, ma se ne differenzia per le modalità attraverso cui si realizza l'acquisto pubblico: mentre nell'ordinamento italiano, secondo l'interpretazione delle Sezioni Unite, l'acquisto dello Stato consegue automaticamente alla vacanza del bene determinata dalla rinuncia, nell'ordinamento francese è necessario l'espletamento di uno specifico procedimento amministrativo. CORSO E., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare: la Cassazione a Sezioni Unite n.23093/2025 e la successiva legge di bilancio, cit.*, 299 ss.

bene. Tale disciplina risponde all'esigenza di garantire la certezza dei traffici giuridici e l'affidamento dei terzi attraverso il sistema della pubblicità immobiliare.

Quanto agli effetti, il § 928, comma 2, BGB stabilisce che, a seguito della rinuncia, la proprietà dell'immobile passa al *Land* nel cui territorio il bene è situato. Anche nell'ordinamento tedesco, dunque, la rinuncia determina quale effetto riflesso l'acquisto a titolo originario da parte di un ente pubblico, con la particolarità che l'acquisto non avviene in favore dello Stato centrale, bensì del singolo Stato federato²³⁷.

Il confronto con gli ordinamenti italiano e francese evidenzia, pertanto, una differenza fondamentale: mentre in questi ultimi la rinuncia produce i propri effetti mediante la manifestazione di volontà del titolare, nel sistema tedesco l'iscrizione nel registro fondiario costituisce condizione necessaria per l'efficacia dell'atto. Inoltre, l'ordinamento tedesco consente all'ente pubblico, secondo la disciplina applicabile nei singoli *Länder*, di non procedere all'intavolazione di immobili economicamente svantaggiosi, distinguendosi così sia dal sistema italiano, sia da quello francese, caratterizzato da un apposito procedimento amministrativo²³⁸.

Diametralmente opposto all'ordinamento francese e a quello tedesco, è l'ordinamento spagnolo che presenta una disciplina peculiare. Il Código Civil²³⁹ riconosce in termini generali la possibilità di rinunciare a situazioni giuridiche soggettive, nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legge, ma non detta una specifica disciplina della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. Tale rinuncia, infatti, non rientra tra i titoli tipici suscettibili di

²³⁷ SCARANO N., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti orientamenti e prospettive comparate*, in *Contratto e Impresa*, n.3, 2021, 959 ss.

²³⁸ CORSO E., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare: la Cassazione a Sezioni Unite n.23093/2025 e la successiva legge di bilancio, cit.*, 299 ss.

²³⁹ Nello specifico all'art.6.2. Código Civil.

iscrizione ai sensi della Ley Hipotecaria, anche in ragione della difficoltà di individuare immediatamente il soggetto a favore del quale effettuare la trascrizione.

La problematica è stata affrontata anche in sede giurisprudenziale, in relazione a un atto pubblico di rinuncia alla proprietà immobiliare presentato per la trascrizione contro il rinunciante e a favore dello Stato, il quale acquista *ipso iure* la proprietà degli immobili vacanti. L'autorità competente per i registri immobiliari ha tuttavia escluso la possibilità di procedere direttamente alla trascrizione sulla base del solo atto di rinuncia, ritenendo necessario il previo svolgimento di un procedimento amministrativo volto ad accertare gli effetti della rinuncia e il conseguente acquisto del bene da parte dello Stato.

Ne deriva che, anche nell'ordinamento spagnolo, l'atto unilaterale di rinuncia non risulta autonomamente sufficiente ai fini della pubblicità immobiliare, assumendo rilievo il successivo provvedimento amministrativo di accertamento dell'acquisto del bene vacante. La disciplina spagnola, inoltre, prevede specifici strumenti amministrativi volti a evitare che l'Erario sia costretto ad acquisire beni immobili privi di utilità economica o caratterizzati da oneri particolarmente gravosi.

Per concludere, alcuni autori²⁴⁰ evidenziano quindi come la disciplina della rinuncia alla proprietà presenti significative differenze nei diversi ordinamenti. Nei sistemi di tradizione civilistica, quali quello italiano, spagnolo e quello francese, la possibilità di rinunciare alla proprietà è collegata alla previsione dell'acquisto del bene da parte dello Stato, che rappresenta il meccanismo attraverso il quale viene assicurato che il bene non rimanga

²⁴⁰ Come ad esempio RESTA G., *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare nella prospettiva del diritto comparato*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2024, 261 ss.; SCARANO N., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti orientamenti e prospettive comparate*, cit., 959 ss.

privo di titolare. Diversamente, negli ordinamenti di Common Law²⁴¹, la rinuncia incontra maggiori difficoltà, in ragione della tradizionale avversione verso la possibilità che un bene rimanga privo di un soggetto responsabile della sua titolarità. In una posizione intermedia si colloca invece l'ordinamento tedesco, che ammette la rinuncia alla proprietà, ma non prevede un acquisto automatico del bene da parte dello Stato: al Fisco spetta infatti un diritto potestativo di appropriazione (*Aneignungsrecht*).

Il confronto comparatistico evidenzia, dunque, come la possibilità di dismettere la proprietà non costituisca un fenomeno esclusivamente italiano, pur assumendo nei diversi ordinamenti caratteristiche differenti quanto alla forma dell'atto, agli strumenti di pubblicità e, soprattutto, alla destinazione del bene successivamente alla rinuncia.

Ne emerge un problema comune ai diversi sistemi: conciliare la libertà del proprietario di non conservare la titolarità di un bene con l'esigenza di evitare che gli effetti economicamente o socialmente pregiudizievoli della rinuncia ricadano sulla collettività.

Sotto questo profilo, l'esperienza comparata offre un utile elemento di riflessione anche per l'ordinamento italiano.

La questione, infatti, non sembra esaurirsi nella scelta tra ammissibilità e inammissibilità della rinuncia, ma riguarda soprattutto l'individuazione di un equilibrio tra autonomia privata e responsabilità connesse alla proprietà. Proprio tale equilibrio rappresenta, alla luce della recente evoluzione giurisprudenziale e legislativa, anche una delle principali questioni aperte nell'attuale disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare in Italia.

²⁴¹ Quali ad esempio Stati Uniti, Regno Unito e Canada, nei quali vige un divieto generale e radicato di rinunciare unilateralmente alla proprietà immobiliare (*real property*). Così confermato anche dalla sentenza Cass. Civ. Sez. Un. 11 Agosto 2025, n. 23093, in *Dejure*.

BIBLIOGRAFIA

- ABBRUZZESE A., *La rinuncia alla proprietà immobiliare: tra funzione sociale e meritevolezza degli interessi. Spunti per una riflessione comparata.*, in *Ordines*, n.1, 2020, 142 ss.
- ALLARA M., *Le nozioni fondamentali del diritto civile*, Torino, 1958, 28 ss.
- ALPA G., *I nuovi confini del diritto di proprietà*, in *Istituti di dir. civ.*, 2020
- ALPA G., *Proprietà privata, funzione sociale, poteri pubblici di "conformazione"*, in *Riv. Trim. Dir. Pubbl.*, n.3, 2022, 599 ss.
- ATZERI F., *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, Torino, 1910, 1 ss.
- BATTAGLIA R., *Proprietà*, in *Enc. giur. Treccani*
- BELLINVIA M., *La rinuncia alla proprietà*, in *Riv. Notar.* n.1, 2016, 8 ss.
- BELLINVIA M., *La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, in *Studi e Materiali* n.2, 2014, 317 ss.
- BELLINVIA M., *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le sezioni unite*, in *Riv. dir. civ.* n.5, 2025, 989 ss.
- BETTI E., *Teoria generale del negozio giuridico*, II ed., Napoli, 2002, 170 ss.
- BETTI E., *Teoria generale del negozio giuridico*, in *Tratt. Vassalli*, XV, t.2, Torino, 1960
- BIANCA C.M., *Diritto Civile*, 6., *La proprietà*, 2° ed., Milano, 2017
- BIANCA C.M., *Diritto civile*, 3., *Il contratto*, 3° ed., Milano, 2019
- BIANCA C.M., *La vendita e la permuta*, in *Tratt. Vassalli*, Torino, 1993, 10 ss.
- BIONDI B., *I beni*, in *Tratt. Vassalli*, IV, Torino, 1953, 15ss.
- BONA C., *La rinuncia alla proprietà immobiliare (senza se e senza ma)*, in *Foro it.*, fascicolo n.9, sett. 2025, 2184 ss.
- BONA C., *L'abbandono mero degli immobili*, Napoli, 2017, 33 ss.
- BOZZI L., *Le sezioni unite e la rinuncia alla proprietà immobiliare: una soluzione formalistica solo in apparenza*, in *Foro it.*, fascicolo n.10, ott.2025, c.2551/2558

- BRANCA G., *Accessione*, in *Enc. Dir.*, vol. I, 1958.
- BRIZZOLARI V., *La rinuncia alla proprietà immobiliare: la conferma di una previsione*, in *Foro.it*, n.199, 2025, c.2558.
- BUSANI A., *“Immobili, torna di nuovo in salita l'atto di rinuncia alla proprietà”*, in *Il Sole e 24 ore*, 21 ott. 2025
- BUSANI A., *Comproprietà, la rinuncia equivale alla donazione*, in *Il Sole e 24 ore*, 2018
- CALLISONI G.M., *Successione legittima e necessaria – legato in sostituzione di legittima*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, I, 1936, 381 ss.
- CALOIARO L.A., *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale*, in *Nuova Giur. Civile comm.*, 2018, 1556 ss.
- CASCIONE C.M., *Art.832 c.c.*, in *Cod. Civ. commentato* a cura di G. Bonilini, M. Confortini, C. Granelli.
- CASTRONOVO C., *Sulla rinuncia alla proprietà degli immobili la Cassazione reillumina il Diritto Civile*, in *Europa e dir. Priv.*, n.4, 2025, 471 ss.
- CENTOFATTI N., *I beni pubblici*, in *Il diritto priv. oggi*, serie a cura di Paolo Cendon, 2007
- CERULLI IRELLI V., *Uso Pubblico*, in *Enc. dir.*, vol. XLV, 1992
- CHIARA G., CASTORINA E.F., BUSNELLI F.D., *Beni pubblici*, in *Commentario al cod. civ.*, 2008
- CHIAROTTI F., *Appartenenza*, in *Enc. dir.*, vol. II, 1958
- CICERO C., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare. Prime chiose critiche a margine delle Sezioni Unite*, in *Riv. Notar* n.6, 2025, 1231 ss.
- CORSO E., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare: la Cassazione a Sezioni Unite n.23093/2025 e la successiva legge di bilancio*, in *Contratto e Impresa*, n.2, 2026, 299 ss.
- CORTESE E., *Demanio (dir.rom.)*, in *Enc. dir.*, vol. XII, 1964

- COSTANTINO M., *I beni in generale*, in *Tratt. Rescigno*, 1, Torino, 2005, 3 ss
- COSTANTINO M., *La Proprietà*, in *Tratt. Rescigno*, 7, Torino, 1982, 215 ss.
- COUCOURDE A., *L'inammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare: In attesa delle sezioni unite*, in *Riv. dir. civ.* n.1, 2025
- D'ADDA A., *Le Sezioni Unite e la rinuncia alla proprietà immobiliare. Una pronuncia "alta", ma la dogmatica spiega tutto?*, in *Riv. Dir. Contratti*, n.1, 2026, 3 ss.
- DAMIANI E., *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare al vaglio delle Sezioni Unite*, in *Nuova giur. civ. comm.* n.6, 2024, 1465 ss.
- DE MARI CASARETO DAL VERME T., *La funzione sociale della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Giust. civ.*, 2 Ottobre 2025
- DE MAURO A., *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018, 190 ss.
- DEIANA G., *Derelictio (dir. civ.)*, in *Enc. Dir.*, vol. I, 1958
- DI TUORO A.R., *La rinuncia alla proprietà: aspetti notarili*, in *Riv. notar* n.6, 2025, 1259 ss.
- FAVARA E., voce *Abbandono di fondo*, in *Nuovo. dig. it.*, I, Torino, 1957, 9 ss.
- FELIS F., *La rinuncia alla proprietà. Dottrina e giurisprudenza a confronto. Overruling o distinguishing?*, in *Immobili e proprietà*, n.4, 2026, 230 ss.
- FERRI G.B., *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, 1966, 354 ss.
- FERRO S.A., *La funzione sociale alla prova della rinuncia abdicativa e della convenienza erariale. Egoismo a senso unico?*, in *Contratto e impresa*, n.2, 2026, 469 ss.
- FRANCESCA M., FOLLIERI L., *Rinuncia alla proprietà immobiliare: discussione intorno all'ammissibilità dell'atto e alle soluzioni alternative*, in *Quaderni della Rass. dir. civ.*, 2024
- FOLLIERI L., *Le sezioni unite sulla dismissione della proprietà immobiliare: il risolto il "nodo gordiano" degli interessi dello Stato*, in *Foro it.*, fascicolo n.10, ott.2025, c.2564/2572

FOLLIERI L., *Rinuncia alla proprietà immobiliare: le Sezioni Unite tra potere di rifiuto dello Stato e prospettive de iure condendo*, in *Riv. Giur. Ed.*, n.5, 2025, 407 ss.

FRANCO R., *La rinuncia alla proprietà (immobiliare): tra dogmatica ed ermeneutica degli interessi*, in *Riv. dir. priv.* n.2, 2024, 281 ss.

FUSARO A., *Digesto IV ed.*, sez. civ.

GALGANO F., *Il negozio giuridico*, in *Trattato di dir. civ. e comm.*, 2002

GALGANO F., *Trattato di diritto civile a cura di Galgano*, vol. I, Padova, 2009, 437 ss.

GALLETTI M., *La rinuncia abdicativa alla proprietà*, in *Contratti* n. 6, 2025, 589 ss.

GALLO P., *La proprietà, i diritti reali limitati, il possesso*, in *Tratt. Dir. Civ.*, Torino, 2019, 51 ss.

GAMBARO A., *I beni*, in *Trattato di dir. civ. e comm.*, 2012

GAMBARO A., *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, VII, Milano, 1995, 129 ss.

GAMBARO A., *La proprietà: beni, proprietà, possesso*, in *Trattato di dir. priv.*, 2°ed., Milano, 2017

GAMBARO A., *Sistemi giuridici comparati*, in *Trattato di dir. comparato*, 5° ed., 2024

GAMBARO A., MORELLO U., *Trattato dei diritti reali*, Milano, 2010, 13 ss.

GAZZONI F., *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Tratt. Trascr.*, I, Torino, 2012, 254 ss.

GHIONNI C., *Proprietà esclusiva, condominio e destinazioni d'uso*, in *Quaderni della Rass. dir. civ.*, 2020

GIACOBBE G., GUIDA M.L., *La remissione del debito (Dir. Vig.)*, in *Enc. Dir.*, vol. XXXIX, 1988

GIORGIANNI M.F., *Sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà*, in *Riv. notar. n.3*, 2019, 586 ss.

GUARNERI A., *Comparazione e nuovo diritto: a proposito della rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *NGCC 6/2025*, 1489 ss.

GUIZZI G., *Chiose a margine di un seminario sulla rinuncia alla proprietà immobiliare aspettando le Sezioni Unite*, in *Accademia*, Opinioni, 2025, 225 ss.

GUIZZI G., *Dopo le Sezioni Unite; ancora qualche riflessione sulla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Accademia*, 2025, 982 ss.

IORIO G., *Corso di Diritto Privato*, 4° edizione, 2020

LA PORTA U., *La rinunzia alla proprietà*, in *Rass. Dir. Civ.*, n.2, 2018, 482 ss.

LEO M., *La rinuncia alla proprietà nella legge di bilancio*, in *CNN Notizie* n.5, 2026

LEUZZI A., *La facoltà abdicativa del diritto di proprietà al vaglio delle sezioni unite*, in *Riv. Notar* n. 6, 2025, 239 ss.

LISI P., *Art.2043 c.c. - Risarcimento per fatto illecito (la tutela aquiliana della proprietà)*, in *c.c. comm.*, libro IV, titolo IX

MACARIO F., *Art.42 Cost.*, in *Cost. commentata* a cura di R. Bifulco, A. Celotto, M. Olivetti

MACARIO F., MILETTI M.N., *La funzione sociale nel diritto privato tra XX e XXI secolo*, Roma, 2017

MACIOCE F., *Rinuncia (Dir.Priv)*, in *Enc. dir.*, vol. XL, 1989

MAIORCA C., *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*, in *Comm. D'amelio*, Firenze, 1943, 107 ss.

MARCHESE A.C., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare: profili sistematici ed applicativi*, 2026

MARIANI G., *Rinuncia alla proprietà immobiliare: la cassazione chiarisce i termini*, in *Cassa Forense news*, settembre 2025

MARINOSCI A., *La rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Riv.Notar.* n.1, 2026, 50 ss.

MARSEGLIA E., *La rinuncia abdicativa al vaglio del Consiglio di Stato*, in *Riv. giur.*, ed. n. 3, 2021, 870 ss.

MATTEI U., *Trattato di diritto civile, La proprietà*, 3° ed., 2025

MATTEI U., QUARTA A., *Abbandono immobiliare beni comuni*, in *Foro it.*, fascicolo n.10, ott.2025, c.2572/2578

MATTEI U., *Proprietà (nuove forme di)*, in *Enc. dir.*, Annali V, 2012

MAZZAMUTO S., *La tutela ex art. 2932 c.c. e l'obbligo di rinuncia*, in *Europa e dir. priv.* n. 3, 2024, 431 ss.

MESSINETTI R., *Acquisto a non domino*, in *Enc. dir.*, vol. III, 1999

MIELE G., DONATUTI G., *Revoca*, in *Enc. Giur. Treccani*, 1930

MILLONI F.E., *Il rapporto tra rinuncia abdicativa e donazione nell'attività notarile*, in *Riv. notar.* n.4, 2015, 812 ss.

MINUNNO G., *Art.822 c.c.*, in *Cod. Civ. commentato* a cura di G. Bonilini, M. Confortini, C. Granelli

MONEGAT M., *Le Sezioni Unite intervengono sulla rinuncia abdicativa alla proprietà*, in *Immobili e proprietà*, 202, 595 ss

MUSOLINO G., *La nuda proprietà*, in *Riv. Notar.*, 2016, 641 ss.

MUSOLINO G., *Luci e vedute - stillicidio e relative servitù*, in *Commentario al cod. civ.*, Milano, 2024, 470 ss.

MUSOLINO G., *La Responsabilità del notaio per il ritardo nella trascrizione*, in *Riv. Notar.*, n.1, 2014, 96 ss.

NATOLI U., *La proprietà*, Milano, 1965, 13 ss.

NATOLI C., *Proprietà – la validità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Nuova giur. Civ. comm.* n.6, 2025, 1389 ss.

NEVOLA R., *La carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea e l'interpretazione delle sue clausole finali nella giurisprudenza costituzionale*, Giugno 2017

ORLANDO G., *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, in *Il diritto dell'economia*, 2021, 233 ss.

- PANE M., DURAND A., *Rinuncia abdicativa alla proprietà: dalla legittimazione delle Sezioni Unite ai limiti applicativi imposti ex lege*, *Riv. il fisco*, n.8, 2026, 699 ss.
- PELLIGRA V., “*Da cosa nasce la proprietà privata e quali sono i diritti di chi ne rimane escluso?*”, in *Il Sole e 24 ore*, 7 lug. 2024
- PERLINGIERI P., *Appunti sulla rinuncia*, in *Riv. Notar.*, 1968, 348 ss.
- PETRELLI G., *La trascrizione dell'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Foro it.*, fascicolo n.10, ott.2025, c.2578/2585
- PETRELLI G., *Novazione causale, pubblicità immobiliare, presunta tassatività delle ipotesi di trascrizione*, in *Riv. Notar.*, n.4, 2012, 968 ss.
- PIAIA F., *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare alla vigilia delle Sezioni Unite*, in *Nuova giur. civ. comm.* n.3, 2024, 531 ss.
- PIAIA F., *Il problema della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare nella dinamica della comparazione degli interessi: una lettura alternativa*, in *Riv. crit. dir. priv.* n.3, 2022, 301 ss.
- PIAIA F., *Il disinteresse alla proprietà immobiliare mediante rinuncia. Problemi, limiti e logiche dominicali*, in *ODCC* n.2, 2025, 359 ss.
- POLITELLI G., *Rinuncia abdicativa del diritto di proprietà con effetti acquisitivi per lo Stato: la sentenza delle SS.UU.*, 12 settembre 2025
- PUGLIATTI S., *La trascrizione. L'organizzazione e l'attuazione della pubblicità patrimoniale*, Milano, 1989, 424 ss.
- QUADRI R., *Brevi riflessioni sull'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Rass. dir. civ. n.1*, 2021, 105 ss.
- QUADRI R., *Il notaio e la rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Accademia*, Aprile 2025, 233 ss.
- QUADRI R., *La rinuncia alla proprietà immobiliare: le alternative nel dibattito che precede l'intervento delle sezioni unite*, in *Nuova giur. civ. comm.* n. 6, 2024, 1472 ss.

- QUADRI R., *La rinuncia alla proprietà immobiliare dopo le Sezioni Unite*, in *La nuova giur. civ. comm.*, n.6, 2025, 1501 ss
- QUADRI R., *La rinuncia al diritto reale immobiliare. Spunti di riflessione sulla causa dell'atto unilaterale*, in *Edizioni scientifiche italiane*, 2018
- QUADRI R., *La nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare introdotta dall'art.1, comma 731°, l. 30 dicembre 2025, n.199*, in *Nuove leggi civili comm.*, n.2, 2026, 267 ss.
- QUADRI R., *Dall'intervento delle Sezioni Unite alla nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare: uno sviluppo contraddittorio?*, in *Accademia, Confronti*, 2026, 41 ss.
- REND A., *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Europa e dir. priv.* n.1, 2024, 1 ss.
- REND A., *Le Sezioni Unite sulla rinuncia alla proprietà immobiliare: non deriva ma approdo*, in *NGCC* 6/2025, 1515 ss.
- RESCIGNO P., *La proprietà (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, vol. XXXVII, 1988
- RESCIGNO P., *La proprietà (dir. rom.)*, cit.
- RESCIGNO P., *La proprietà*, in *Trattato di dir. priv.*, vol. II, 2002
- RESTA G., *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare nella prospettiva del diritto comparato*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2024, 261 ss.
- RICCI A., *Sulla rinunciabilità del diritto di multiproprietà immobiliare*, in *Giur. civ* n.3, 2020, 477 ss.
- RODOTÀ S., *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, Il Mulino, Bologna, 2024, 60 ss.
- ROLLA R., *Il diritto privato nella società 4.0*, seconda edizione, 2022
- ROLLI R., *Funzione sociale della proprietà ieri, oggi e domani*, in *Riv. dir. priv.*, 2024, 199 ss.
- ROPPO E., *Il contratto*, in *Tratt. Iudica-Zatti*, 3° ed., 2025, 313 ss.

ROSSI P. e VERTUCCI G., *Rinuncia alla proprietà immobiliare: rilievi critici alle Sezioni Unite che accolgono tout court la tesi favorevole*, in *Giur. it.*, n.5, 2026, 1048 ss.

SACCO R., *Il Possesso*, in *Enc. dir.*, vol. XXXIV, 1985

SACCO R., *Circolazione giuridica*, in *Enc. dir.*, vol. VII, 1960

SALVATORE E., *La rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare tra disponibilità del diritto e funzione sociale*, in *Giustizia civ.*, 21 Ottobre 2025

SALVI C., *Il contenuto del diritto di proprietà (artt. 832-833)*, in *Commentario. al cod. civ.* - Schlesinger, 2019

SALVI C., *Rinuncia alla proprietà e funzione sociale*, in *Foro it.*, fascicolo n.10, ott.2025, c.2585/2635

SANTORO PASSARELLI F., *Dottrine generali del diritto civile*, IX ed., Napoli, 1966, 187 ss.

SANTORO PASSARELLI F., *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 2002, 219 ss.

SCARANO N., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti orientamenti e prospettive comparate*, in *Contratto e Impresa*, n.3, 2021, 959 ss.

SCOGNAMIGLIO C., *Brevi note sulla meritevolezza dell'interesse (a margine di Cass. S.U. 23093/25)*, in *NGCC* 6/2025, 1523 ss.

SCOZZAFAVA O.T., *Dei beni*, in *Comm. Schlesinger*, artt.810-821, Milano, 1999, 5 ss;

SCOZZAFAVA O.T., *Studi sulla proprietà*, Torino, 2014

STELLATO I., *La rinunzia abdicativa alla prova della revocatoria "semplificata"*, in *Corr. giuridico* n.12, 2021

TENELLA SILLANI C., *La proprietà immobiliare fra limiti legali e rapporti di vicinato. Riflessione a margine di un recente studio monografico*, in *Riv.notar.* n.6, 2025, 1319 ss.

TOMMASINI R., *Nullità*, in *Enc. Dir.*, vol. XXVIII, Milano, 1978, 880 ss.

TORRENTE A., *La donazione*, in *Trattato di dir. civ. e comm.*, vol. XXII, 1956, 208 ss.

- TORRENTE A., SCHLESINGER P., *Manuale di diritto privato*, 2021
- TORRIONI A., *Considerazioni di un notaio sul confine tra donazione e liberalità indirette a margine di una sentenza della Cassazione*, in *Riv. notar* n.1, 2025, 116 ss.
- TOSCHI VESPASIANI F., *La conformità catastale oggettiva e la nullità meramente formale dell'atto*, in *Contratti*, n.1, 2026, 7 ss.
- TRAPANI G., *La circolazione giuridica dei terreni: analisi delle linee direttrici dello statuto di tali beni*, in *CNN*, studio n.4540, 2003.
- TROIANI V., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare: ammissibilità, limiti e ripercussioni*, in *Dottrina* n.2, 202, 85 ss.
- TROISI A., *La rinuncia nel nostro ordinamento: atto notarili?*, in *Riv. Notar.* n.4, 2021, 379 ss
- TROLLI F., *Attribuzioni a causa di morte in favore di enti pubblici*, in *Famiglia e diritto* n.8-9, 2024, 822 ss.
- TULLIA BARBARO S., *Trasferimenti immobiliari e corpi idrici: il ruolo del notaio*, in *Notar.*, n.1, 2026, 9 ss.
- VILLANI U., *Rinuncia (dir. Int.)*, in *Enc. Dir.*, vol. XL, 1989
- ZANELLI P., *La forma delle rinunce*, in *Giustizia civ.*, 2022
- ZANELLI P., *La pubblicità immobiliare di atti e convenzioni per vincoli di interesse pubblico: una norma di origine giurisprudenziale*, in *Giust. Civ.*, n.1, 2015, 155 ss.
- ZENO Z., *Cosa*, in *Digesto civ.*, IV, Torino, 1989, 438 ss.
- Cass. civ. sez. un. 11 Agosto 2025 n.23093, in *ForoPlus*
- Cass. civ., sez. trib., 29 Maggio 2023, n. 15066, in *Dejure*
- Cass. sez. un. 17 Dicembre 2020, n. 28972, in *Dejure*
- Cass. civ., 18 Ottobre 2016, n.21024, in *OneLegale*
- Cass. civ., 13 Giugno 2013, n.14898, in *OneLegale*.

Cass. civ. sez. un., 29 Marzo 2011, n. 7098, in *Dejure*

Cass. civ. sez. III, 14 Luglio 2006, n.16125, in *OneLegale*

Cass. civ., sez. II, 28 Dicembre 2023, n.36224, in *Dejure*

Cass. civ., sez. II, 10 Gennaio 2013, n.482, in *Dejure*

Cass. civ., sez. II, 6 Luglio 1984, n.3965, in *Dejure*

Cass. civ., 18 Aprile 1987, n.3872, in *Giur.it*

Cass. civ., 16 Maggio 2017, n.12069, in *CED*

Cass. civ. 26 Luglio 1983, n.5133, in *Dejure*

Cass. civ. 28 Luglio 1975, n.2924, in *Onelegale*

Cass. civ., sez. II, 11 Marzo 1995, n.2862, in *Giust. Civ.*

Cass. civ. sez. V, 8 Agosto 2025, n.22891, in *Onelegale*

Cass. civ. sez. un., 9 Giugno 2022, n.18641, in *Onelegale*

Cass. civ. sez. un., 29 Luglio 2021, n.21761, in *Onelegale*

Cass. civ. sez. un., 9 Giugno 2021, n.16080, in *Dejure*

Cass. civ. sez. un., 30 Aprile 2020, in *Onelegale*

Cass. civ., sez. VI, 13 Dicembre 2022, n.36386, in *Onelegale*

Cass. civ. sez. un., 4 marzo 1997, n.1907,1997, in *Giur.it*.

Cass., sez. VI, 17 Dicembre 2020, n.28923, in *CED*

Trib. Milano, sez. XII, 16 Aprile 2019, n.1788 in *Giust.amm.*

Trib. Milano, sez. XII, 4 Dicembre 2018, n.5300, in *Dejure*

Trib. Genova, sez. III, 29 Luglio 2024, n.2215, in *Dejure*

Trib. Milano, sez. VIII, 30 Marzo 2021, n.1409, in *Dejure*

Trib. Rovereto, 2 Maggio 2014, I, c.2245, in *Foro.it*

Trib. Trento, 23 Dicembre 2013, I, c. 1974, in *Foro.it*

Trib. Rovereto, 22 Maggio 2015, I, c.2833, in *Foro.it*

Trib. Milano, 23 Maggio 2022, in *Dejure*

Trib. Firenze, 15 Settembre 2022, in *Dejure*

Trib. Verbania 27 Marzo 2020, n.1172, *inedita*

Trib. Genova, 5 febbraio 2019, in *Riv. Notar.*

Trib. Genova, 1° marzo 2018, I, c.310, in *Foro.it*.

Trib. L'aquila, 15 Gennaio 2024, n.233, in *Nuova giur. civ.*, 2024, 3, 527 ss. con nota di PIAIA F.

Trib. Venezia, sez. I, 22 Aprile 2024, n.4569, in *Onelegale*

T.A.R. Lecce, sez. I, 5 Gennaio 2026, n.23, in *Onelegale*

TAR Piemonte, sez. II, 28 Marzo 2018, n.368, in *Dejure*

T.A.R. Lazio, sez. II, 2 marzo 2022, n.2502, in *Dejure*

T.A.R. Catanzaro, sez. II, 15 Gennaio 2020, n.57, in *Onelegale*

App. Genova, 27 Novembre 2018, I, c.308, in *Foro.it*

Corte cost. 3 Ottobre 2024, n.160, in *Onelegale*

Corte Giust. Trib. I° grado, Friuli – V. Giulia Pordenone, sez. II, 28 Gennaio 2025, n.7, in *Mass. Redazionale*

L. 30/12/2025, n.199, art.1 – comma 731, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028. Pubblicata nella Gazz. Uff. 30 dicembre 2025, n.201