



LUIGI MARTINI

*Dottorando – Università degli Studi del Salento***LA RINUNCIA ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE ALLA LUCE
DELLA CASS., SEZ. UN., N. 23093/2025 ***

SOMMARIO: 1. Il problema della rinuncia dei beni immobili. – 2. La rinuncia a diritti diversi dalla proprietà immobiliare. – 3. La natura della rinuncia. – 4. La struttura della rinuncia. – 5. Gli effetti della rinuncia. – 6. Ammissibilità della rinuncia: gli orientamenti della giurisprudenza. – 6.1. Le tesi proposte dalla dottrina. – 7. Le sezioni unite sulla rinuncia alla proprietà: un breve commento.

1. Il problema della rinuncia dei beni immobili

La rinuncia al diritto di proprietà su un bene immobile da parte del proprietario potrebbe sembrare una contraddizione in quanto la stessa non comporta nessuna forma di arricchimento per il proprietario, anzi genera una diminuzione del suo patrimonio. Nonostante ciò, il fenomeno della rinuncia negli ultimi anni è emerso con maggiore frequenza nella prassi negoziale, diventando oggetto di analisi da parte della dottrina più attenta¹.

Quella che a prima vista potrebbe apparire una condotta illogica risponde, invece, a un'esigenza di risparmio economico per il proprietario. In particolare, la crisi economica, la crisi del mercato immobiliare nonché i costi della c.d. "proprietà conformata" hanno spinto i privati a dismettere il diritto di proprietà su beni immobili².

* Contributo sottoposto a revisione.

¹ Le principali monografie sul punto sono: A. DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Edizioni Scientifiche italiane, 2018; C. BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, Editoriale Scientifica, 2017; L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile: rinuncia alla proprietà immobiliare tra interesse privato e ragioni della collettività*, Edizioni Scientifiche italiane, 2022; U. LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 2, 484 ss.; R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare. Spunti di riflessioni sulla causa dell'atto unilaterale*, Edizioni Scientifiche italiane, 2018. Inoltre, tra i numerosi contributi sul punto si segnalano: D. RIVA, *Rinuncia abdicativa al diritto di proprietà*, in *Feder Notizie*, 2018; G. ORLANDO, *La rinuncia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze. Spunti per una comparazione giuridica*, in *Quaderni de «Il Foro napoletano»*, 2019; G. ORLANDO, *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, in *Il diritto dell'economia*, n. 1, 2021; V. BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, n. 1, 2017; A. CECCHETTO, *La rinuncia alla proprietà dell'immobile tra nuovi limiti e prospettive future*, in *Il Foro padano*, n. 2, 2018, nota a TAR Piemonte, sez. I, 28 marzo 2018 n. 364. Si vedano inoltre: M. BELLINIA, *La rinuncia alla proprietà*, in *Notariato*, 2016, 1, 8 ss.; R. MATER, M. MOLINARI, *Atto di abbandono della proprietà tra volontà privata e interesse pubblico*, in *Notariato*, 2016, 6, 566 ss.; M.F. GIORGIANNI, *Sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà*, in *Riv. not.*, 2019, 3, 586 ss., nota a Trib. Genova, 5 febbraio 2019; T. PASQUINO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare, con particolare riferimento alla quota in multiproprietà*, in *Nuovo dir. civ.*, 2019, 2, 25 ss.; F. MEGLIO, *Note in tema di rinuncia alla proprietà, tra categorie dogmatiche e istanze pratiche*, in *www.juscivile.it*, 2019, 6, 630 ss.; G.V. COLONNA, *A proposito della causa della rinuncia abdicativa alla proprietà*, in *Notariato*, 2020, 4, 377 ss.; D.M.S. GALEARDI-G. PAPPALARDO, *Riflessioni in tema di rinuncia alla proprietà*, in *Feder Notizie*, 2015.

² A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 3; P. CATALDO, *Il contratto di "vendita inversa"*, in *Contratti*, 2016, 612 ss.; V.



Tra i costi che influiscono sulla scelta dei privati di rinunciare al diritto di proprietà possono essere indicati: i gravosi oneri tributari; le ingenti spese di manutenzione straordinaria per realizzare interventi urgenti e non prorogabili; la scarsa appetibilità economica di immobili in zone svantaggiate; la litigiosità su immobili dal valore nullo dei quali gli stessi proprietari sono divenuti “prigionieri”; la responsabilità civile per i danni arrecati ai terzi dagli immobili stessi³.

La rinuncia alla proprietà rappresenta per il proprietario una comoda «via di uscita» quando il bene esprime “valori negativi”⁴.

Deve rilevarsi come la rinuncia alla proprietà non sia in realtà un tema inedito del diritto civile. Nella vigenza del Codice civile del 1865, l’analisi circa la rinuncia si è concentrata sulla sua natura e sui suoi effetti. Tale esame è ruotato intorno all’art. 1314, che prescriveva la forma scritta per gli atti abdicativi. Se da un lato, detta disposizione chiariva che la rinuncia richiedeva un atto negoziale scritto, dall’altro non risolveva il problema della sorte del bene rinunciato. Sicché, al centro del dibattito dottrinario v’era la sorte del bene oggetto della rinuncia, ossia l’occupabilità come valida modalità di acquisto e la devoluzione allo Stato⁵.

Inoltre, va segnalato che la dottrina ha approfondito le questioni inerenti al diritto di proprietà, senza però soffermarsi sull’ammissibilità della rinuncia⁶. Ciò in quanto gli Autori precedenti hanno ritenuto sempre ammissibile la rinuncia, inquadrandola tra i modi di estinzione della proprietà⁷.

Il Codice del 1942 ha innovato la disciplina risolvendo la *vexata quaestio* della sorte dei beni rinunciati. Sul punto, l’art. 827 cod. civ. sancisce che: «i beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato». In altre parole, l’ordinamento italiano non consente che un diritto di proprietà sia “acefalo”, ossia privo di titolare. I beni cc.dd. vacanti sono acquisiti al patrimonio statale *ex lege*.

La rinuncia genera un incremento patrimoniale dello Stato con l’acquisto del bene, ma nel contempo trasferisce a quest’ultimo i costi e gli oneri che attengono al diritto di proprietà abdicato. Infatti, la rinuncia non si configura come una mera abdicazione del diritto, ma il proprietario si sottrae ai costi della proprietà trasferendoli ad altri (lo Stato)⁸. Tale effetto liberatorio trova giustificazione nella natura delle obbligazioni nascenti dal bene. Come meglio si vedrà oltre queste sono solitamente obbligazioni *propter rem* e, pertanto, soggette al regime ambulatoriale.

Quanto a tale profilo, la giurisprudenza e la dottrina più recenti si sono poste il problema dell’ammissibilità dell’atto di rinuncia che implichi dei costi per lo Stato. Tale questione è emersa con riferimenti ai beni colpiti da obblighi di bonifica ovvero pericolanti⁹. Ciò in quanto la rinuncia in tali circostanze potrebbe prestarsi ad abusi¹⁰.

MASTROIACOVO, *La rilevanza delle vicende abdicative nella disciplina sostanziale dei tributi*, Giappichelli, 2012, 3 ss.; G. ORLANDO, *Rinuncia opportunistica*, cit., 235.

³ D. RIVA, *Rinuncia abdicativa al diritto di proprietà*, in *Feder Notizie*, 2018, 15.

⁴ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 188. Secondo cui: «La rinuncia rimane in ogni caso il modo più semplice per disfarsi del bene sgradito»; A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 8 ss.

⁵ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 192.

⁶ Sulla questione relativa alla rinuncia durante la vigenza del Codice Pisanelli, v. P. BONFANTE, *Istituzioni di diritto romano*, Giuffrè, 1925, 284 ss.; V. SIMONCELLI, *Istituzioni di diritto privato italiano*, Athenaeum, 1921; G. PIOLA, *Proprietà*, in *Dig. it.*, XIX, 2, Utet, 1908, 738 ss.; M. BATTISTA, *Occupazione*, in *Dig. it.*, XVII, Utet, 1904, 25 ss.; B. SQUITTI, *Proprietà*, in *Enc. giur. it.*, XIII, 4, Giuffrè, 1901, 222 ss.

⁷ M. COMPORI, *Abbandono*, in *Enc. giur.*, I, Treccani, 1988, 1; F. CARRABBA, *La rinuncia abdicativa alla proprietà tra autonomia e sostenibilità*, Università degli Studi di Parma, 2021, 20.

⁸ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 10 ss. L’Autore fa riferimento a una «proprietà insostenibile» sia per il proprietario, spinto ad abdicare al diritto, sia per lo Stato, interessato a limitare i costi dell’acquisto della titolarità del diritto.

⁹ A. CECCHETTO, *La rinuncia*, cit., 299.

¹⁰ G. ORLANDO, *Rinuncia*, cit., 235.



Il problema dell'ammissibilità della rinuncia in una logica per così dire liberale del diritto civile, che concepisce la proprietà come un diritto assoluto da qualsiasi vincolo, dovrebbe far ritenere sempre ammissibile la rinunciabilità al diritto in quanto espressione della facoltà dispositive del proprietario.

Alla luce dei principi costituzionali in materia di proprietà, tale assunto oggi è stato messo in discussione. La funzione sociale della proprietà, richiamata dall'art. 42 Cost., e gli obblighi legali frutto di una visione solidaristica e relazionale del diritto di proprietà impongono di interrogarsi sulla configurabilità della rinuncia oltre la mera interpretazione letterale del codice civile¹¹.

L'analisi che qui si conduce si concentrerà proprio sull'ammissibilità della rinuncia al diritto di proprietà immobiliare alla luce dell'assetto costituzionale del diritto di proprietà.

Rispetto a tale esame è necessariamente preliminare individuare il perimetro del campo d'indagine sulla rinuncia. Com'è noto nella legislazione italiana manca una definizione unitaria di rinuncia¹², mentre quest'ultima trova esclusivamente riconoscimento in singole fattispecie disciplinate dal legislatore. Si fa qui riferimento agli artt. 882, 888, 1070 e 1104 cod. civ.

Le ipotesi di rinuncia richiamate consentono al proprietario di liberarsi dagli oneri legati al bene. Pertanto, le stesse vanno inquadrare nella categoria della rinuncia c.d. liberatoria. Come meglio si vedrà questa categoria va distinta dalla rinuncia c.d. abdicativa (anche "mera"), che produce solo l'effetto di dismissione del diritto e non anche la liberazione dagli obblighi pregressi¹³.

L'unico fondamento normativo della rinuncia abdicativa della proprietà immobiliare sembra rinvenirsi negli artt. 1350 e 2643 cod. civ., che prevedono la disciplina della forma degli atti rinunciativi di diritti reali e la disciplina della trascrizione degli stessi.

In altre parole, seppur manca una espressa previsione della rinuncia del diritto reale immobiliare, potrebbe supporre che il codice nel disciplinarne le modalità di funzionamento la ammetta implicitamente. Oltre le due norme richiamate non è, però, possibile rinvenire nessun altro riferimento positivo alla rinuncia abdicativa ai diritti reali.

Da tale contesto normativo si desume che oggi manca una figura unica e generale di rinuncia abdicativa, ciò in forza delle molteplici peculiarità della disciplina delle fattispecie espressamente previste¹⁴.

Nonostante l'assenza di una definizione generale di rinuncia, la risalente dottrina rinveniva un contenuto minimo comune a tutte le fattispecie dismissive. Secondo tale orientamento la rinuncia costituisce un negozio unilaterale con cui il titolare di una posizione giuridica soggettiva se ne spoglia quando possibile, così provocandone la definitiva fuoriuscita dalla propria sfera giuridica¹⁵.

Una definizione così ampia di rinuncia era funzionale a una più lineare ricostruzione dogmatica dell'istituto. In tal senso, la rinuncia come atto abdicativo della posizione giuridico-soggettiva si ricollegava meglio alla categoria dell'effetto abdicativo e consentiva di individuare con maggiore chiarezza l'essenza della situazione conseguente alla rinuncia. Questa era individuabile nell'uscita della posizione giuridica dalla sfera del suo titolare, a prescindere dall'effetto liberatorio o traslativo¹⁶.

Così, gli effetti modificativi o estintivi della situazione giuridica non erano ritenuti elementi coessenziali

¹¹ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 4; V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 188.

¹² F. MACIOCE, *Rinuncia (dir. priv.)*, in *Enc. Dir.*, XL, Giuffrè, 1989, 923 ss.

¹³ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 189.

¹⁴ F. PIAIA, *Il problema della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare*, Università degli Studi di Pavia, 2020, 9

¹⁵ L. V. MOSCARINI, *Rinuncia, dir. civ.*, in *Enc. giur.*, Treccani, 1991, 1; A. BOZZI, *Rinuncia (dir. pub. e priv.)*, in *Nss. Dig. it*, VI, Utet, 1986, 1140 ss.; R. QUADRI, *La rinuncia*, cit., 2-5.

¹⁶ A. BOZZI, *Rinuncia (dir. pub. e priv.)*, cit., 1141.



della rinuncia, bensì effetti riflessi del negozio rinunciativo non direttamente riconducibili alla volontà dell'autore¹⁷.

Va rilevato che una tale definizione dell'atto rinunciativo risulta necessariamente approssimativa e non esaustiva. In tal senso, la più recente dottrina ritiene che la definizione della rinuncia come atto meramente abdicativo costituisca solo un punto di partenza dell'analisi che si conduce e non anche "il suo punto di arrivo"¹⁸, in quanto manca unità di vedute sugli effetti della rinuncia.

Affianco al problema dogmatico della rinuncia si pone la preliminare questione definitoria concernente il termine con cui indicare la dismissione del diritto di proprietà. Finora sotto il profilo lessicale si è preferito parlato di rinuncia in senso ampio. Sembra però opportuno segnalare che la rinuncia è affiancata da termini concorrenti con cui è stato indicato l'effetto abdicativo. Le alternative lessicali che si sono contese il campo sono: rinuncia, derelizione e abbandono¹⁹.

La derelizione è l'atto con cui il proprietario dei beni mobili si spoglia della posizione dominicale sul bene. A seguito della derelizione il bene diventa *res nullius* suscettibile di acquisto a titolo originario attraverso l'occupazione di cui l'art. 923 cod. civ.

Per molto tempo il termine derelizione è stato adoperato indifferentemente sia per l'abbandono dei beni mobili sia per l'abbandono dei beni immobili²⁰. Nel periodo della codificazione è cominciata a operarsi una distinzione tra la derelizione dei beni mobili e l'abbandono dei beni immobili. Quest'ultimo è stato sussunto nella categoria del negozio giuridico con conseguente differenziazione dall'atto giuridico in senso stretto di derelizione mobiliare²¹.

Risulta prevalente l'opinione che ritiene preferibile usare il termine derelizione solo per indicare l'abbandono dei beni mobili²².

Rispetto ai beni immobili l'alternativa resta quella tra abbandono e rinuncia. L'abbandono trova espresso riconoscimento sia per i diritti reali sia con riferimento alle obbligazioni, come ad esempio il rilascio dei beni ai creditori del legatario e dell'erede *ex art. 507 cod. civ.*

Come già anticipato, le fattispecie di abbandono previsti dal legislatore sono caratterizzati dalla comune causa di liberazione del titolare dalle obbligazioni relative al diritto dismesso²³. Diversamente la rinuncia al diritto immobiliare si risolve in una abdicazione alla posizione dominicale²⁴.

Un autorevole dottrina ha ricostruito il rapporto tra abbandono e rinuncia in termini di specialità²⁵. Nello specifico, la rinuncia sarebbe un *genus* all'interno del quale vi rientra il sottogenere delle rinunce alla proprietà di beni mobili (derelizioni), che si differenziano dalla rinuncia di beni immobili. All'interno di quest'ultima sottospecie si potrebbe distinguere ulteriormente tra abbandono liberatorio,

¹⁷ In tal senso, F. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., 926; M. BELLINIA, *La rinuncia alla proprietà e i diritti reali di godimento*, Studio CNN n. 216-2014/C, pp. 7.

¹⁸ L. BOZZI, *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, Giuffrè, 2008, 3; L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile*, cit., 43.

¹⁹ C. BONA, *L'abbandono mero*, cit., 10 ss.; A. COUCOURDE, *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra diritti e doveri*, Università degli Studi di Torino, 2024, 10; A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 12 ss.; Sul punto si v. anche L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile*, cit., 7, nota 2.

²⁰ M. COMPORI, *Abbandono*, cit., 2; A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 18.

²¹ A. COUCOURDE, *La rinuncia*, cit., 11.

²² A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 13.

²³ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 15. L'A. evidenzia come il tratto caratterizzante degli abbandoni liberatori disciplinati dal legislatore (882, 888, 1030, 1070) sia la preesistenza di una obbligazione *propter rem* di cui il titolare del diritto si vuole liberare attraverso la rinuncia al bene in favore dei creditori.

²⁴ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 13.

²⁵ C. BONA, *L'abbandono mero*, cit., 10 ss.



equivalente della rinuncia liberatoria, e abbandono mero, che corrisponde alla rinuncia abdicativa²⁶.

Tuttavia, tale ricostruzione non è priva di criticità. Infatti, ai sensi dell'art. 923 cod. civ. solo le cose mobili possono essere abbandonate e occupate, così da escludere l'abbandono dei beni immobili e la conseguente acquisto per occupazione²⁷. È anche vero però che non tutti i beni abbandonati sono beni mobili, ma possono essere abbandonati di fatto anche i beni immobili.

Sembra che la questione lessicale ora esaminata debba essere risolta sul piano strutturale²⁸. Il termine abbandono si presta a equivoci in quanto finisce per accostare due fenomeni distinti. Da un lato, l'abbandono si può riferire all'abdicazione di un diritto. Dall'altro, l'abbandono è un semplice fatto che si risolve nel non uso del bene. In altre parole, l'abbandono può indicare sia la situazione giuridica soggettiva come facoltà di abbandonare, sia l'atto di abbandono della cosa. La prima prospettiva si pone sul piano statico del possesso, la seconda è riconducibile al piano dinamico del fenomeno²⁹. Diversamente la rinuncia come negozio giuridico identifica puntualmente l'atto con cui il proprietario dismette la proprietà, e non solo il possesso³⁰.

In conclusione, si dovrà far riferimento alla rinuncia alla proprietà immobiliare come negozio di rinuncia³¹. Questo va distinto dall'abbandono mero come fenomeno del possesso, dalla derelizione come abbandono dei beni mobili sul piano materiale e dalle rinunce liberatorie espressamente disciplinate dal legislatore, che sono una forma di abbandono liberatorio.

Va ribadito che tali conclusioni non escludono che la proprietà immobiliare possa essere abbandonata di fatto. Anzi, il fenomeno dell'abbandono dei beni immobili risulta di centrale importanza nel dibattito sulla rinunciabilità del diritto reale.

Pur ammesso che il titolare del diritto reale possa rinunciare unilateralmente, l'effetto dismissivo della proprietà si può ottenere con molteplici mezzi. Specificatamente, si potrebbe ritenere che la proprietà si possa perdere anche con una mera volontà di abdicare alla situazione dominicale, accompagnata o meno da una condotta materiale di abbandono del possesso³².

Infatti, mentre la rinuncia realizza una volontà giuridica dismissiva del diritto, l'abbandono costituisce una condotta meramente omissiva, che si presenta sotto forma di molteplici comportamenti riconducibili alla figura unitaria di abbandono immobiliare³³. Questo non è circoscritto alle condotte meramente negative, ma può ricomprendere anche le fattispecie limite come il "possessore assente", ossia colui pur mantenendo l'*animus possidendi*, si disinteressa materialmente all'immobile.

Sul piano giuridico l'abbandono riguarda la situazione possessoria. In particolare, l'abbandono consiste nella volontaria cessazione del possesso senza influire direttamente sulla titolarità del diritto.

Prendendo spunto dalla derelizione, quale fattispecie dell'abbandono di beni mobili, la prevalente dottrina ritiene che elementi essenziali dell'abbandono di fatto degli immobili siano: la cessazione

²⁶ C. BONA, *L'abbandono mero*, cit., 12.

²⁷ M.E. LA TORRE, *Abbandono e rinuncia liberatoria*, Giuffrè, 1993, 20 ss.; A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 17.

²⁸ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 19.

²⁹ C. BONA, *L'abbandono mero*, cit., 62.

³⁰ L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile*, cit., 37.

³¹ In tal senso, R. QUADRI, *La rinuncia*, cit.; A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit.; G. ORLANDO, *La rinuncia alla proprietà*, cit.; L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile*, cit., In questo senso si sono espressi anche il Consiglio Nazionale del Notariato e dell'Avvocatura Generale dello Stato: si v., rispettivamente, M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 1 ss.; G. PALATIello, *Rinuncia al diritto di proprietà immobiliare. L'eventuale esperimento dell'actio nullitatis*, in *Rass. Avv. St.*, 3, 2019, 217 ss.

³² F. PIAIA, *Il problema della rinuncia*, cit., 52.

³³ U. LA PORTA, *La rinuncia*, cit., 494 ss.; A. COUCOURDE, *La rinuncia*, cit., 14.



materiale del potere sull'immobile, sotto il profilo oggettivo, e la volontà di dismettere il diritto, sul piano soggettivo. In realtà, tali requisiti sono oggetto di discussione anche per quanto riguarda la derealizzazione mobiliare³⁴.

L'abbandono immobiliare altro non sarebbe che una conseguenza del non uso del bene. Quest'ultimo è una tipica prerogativa del proprietario, che può non usare il bene senza perderne il diritto data l'imprescrittibilità della proprietà³⁵.

Sul punto bisogna operare una netta distinzione tra non uso del bene, come facoltà del proprietario, e abbandono dell'immobile in cui il titolare non solo non usa il bene, che quindi rappresenta un presupposto dell'abbandono, ma se ne disinteressa abdicando anche alle prerogative di manutenzione dell'immobile³⁶.

È proprio l'abbandono degli immobili il fenomeno patologico che ha fatto emergere il problema della rinuncia alla proprietà. Infatti, il proprietario che abbandona l'immobile viene meno agli obblighi di manutenzione dello stesso, con conseguente allarme sociale per gli effetti negativi sulla collettività.

Per comprendere l'ampiezza del problema dell'abbandono immobiliare risulta utile indicare alcuni dati statistici sul fenomeno in esame. In particolare, il numero complessivo degli edifici privati in Italia ammonta a 14,5 milioni. Di questi, si stima che restino inutilizzati il 5,2% in quanto "cadenti, in rovina o in costruzione". Il numero di edifici abbandonati si aggirerebbe intorno ai 750.000. L'Agenzia delle entrate nel 2016 riportava come fossero circa 474.000 le c.d. unità collabenti, ossia gli immobili "che hanno perso la propria capacità reddituale in quanto ridotti in ruderi". Il dato aggiornato al 2021 è di circa 594.000 unità³⁷.

Da questa preliminare ricognizione del fenomeno della rinuncia immobiliare e dell'abbandono di fatto degli immobili risulta chiaro perché negli ultimi anni detto problema sia stato al centro dell'analisi dottrinale e giurisprudenziale in materia di diritti reali.

I costi sulla collettività dell'abbandono di immobili a valore negativo hanno messo in discussione la facoltà del proprietario di rinunciare al diritto reale, sebbene quest'ultima fosse sempre stata pacificamente ritenuta ammissibile.

2. La rinuncia a diritti diversi dalla proprietà immobiliare

L'esame della rinuncia ai beni immobili si pone in correlazione con le forme tipiche di rinuncia ai diritti reali diversi dalla proprietà immobiliare³⁸. Sul punto risulta necessario condurre una ricognizione delle diverse fattispecie tipiche di rinuncia ai diritti reali³⁹.

In generale queste rinunce rientrano nella categoria delle rinunce liberatorie. Come già ricordato tali rinunce hanno un effetto ulteriore rispetto alla rinuncia abdicativa, in quanto liberano il titolare del diritto sia dalle obbligazioni future, sia da quelle scadute ed esigibili⁴⁰.

³⁴ In tal senso, G. DEIANA, *Abbandono (derelictio)*, dir. civ., in *Enc. dir.*, Giuffrè, 1958 8; S. PUGLIATTI, *Animus*, in *Enc. dir.*, Giuffrè, 1958, 448. Per cui la volontà di abbandonare la proprietà immobiliare contiene necessariamente la volontà di abdicare al possesso.

³⁵ A. BOZZI, *La rinuncia*, cit., 1148.

³⁶ A. COUCOURDE, *La rinuncia*, cit., 17. In particolare, 18 ss. sugli obblighi di manutenzione del proprietario dell'immobile.

³⁷ Per comprendere l'ampiezza del fenomeno dell'abbandono immobiliare in Italia si veda Agenzia delle Entrate, *Gli Immobili in Italia 2023 – Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare*, 2023, 129 ss.; Agenzia delle Entrate, *Statistiche catastali 2016, 2017*, 45 ss.; Agenzia delle Entrate, *Statistiche catastali 2021, 2022*, 45.; nonché. ISTAT, *Edifici e abitazioni*, 2014, 1.

³⁸ D.M.S. GALEARDI-E.G. PAPPALARDO, *Riflessioni in tema di rinuncia*, cit., 8 ss.

³⁹ L.V. MOSCARINI, *Rinuncia*, cit., 1.

⁴⁰ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 202.



Tra le rinunce tipiche devono essere analizzate: la rinuncia alla comproprietà; la rinuncia alla superficie; la rinuncia all'enfiteusi; la rinuncia all'usufrutto; la rinuncia alla servitù.

In primo luogo, è possibile esaminare la rinuncia al diritto di comproprietà, di cui l'art. 1104 cod. civ. e la particolare fattispecie dell'art. 882, comma 2, cod. civ. Queste fattispecie prevedono la possibilità di rinunciare al diritto di comproprietà su beni immobiliari e sul muro in comune. L'effetto tipico dell'art. 1104 cod. civ. è la liberazione del comproprietario dalle obbligazioni relative alla cosa comune sia per il futuro sia per il passato⁴¹.

Per effetto della rinuncia in esame si verifica un accrescimento delle quote di proprietà dei contitolari⁴². Invero, il titolare vuole liberarsi delle spese, mentre si disinteressa della sorte della quota. Il trasferimento della stessa agli altri contitolari non è effetto diretto della rinuncia, ma è conseguenza del principio di elasticità del dominio⁴³.

Ipotesi particolare di rinuncia alla comproprietà riguarda la rinuncia alle parti comuni del condominio, di cui l'art. 1118, comma 2, cod. civ. La versione novellata della disposizione sancisce che il comproprietario non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni. Per estensione il condomino non può liberarsi delle obbligazioni relative alle spese per le parti comuni.

Questa disposizione è stata interpretata non tanto come il punto di emersione di una regola generale di irrinunciabilità alla proprietà, ma come un'eccezione al generale principio di rinunciabilità al diritto di proprietà⁴⁴.

Ulteriore ipotesi tipica di rinuncia è la rinuncia alla superficie di cui l'art. 952 cod. civ. La rinuncia al diritto di superficie rientra tra le cause non codificate di estinzione del diritto di superficie di cui l'art. 954 cod. civ.⁴⁵ Questa rinuncia si fonda sulla disponibilità del diritto reale da parte del titolare, tra cui rientra anche la facoltà di rinunciare.

La rinuncia alla superficie deve essere inquadrata tra le fattispecie di rinuncia meramente abdicativa in quanto non ha effetti liberatori per il superficiario. La prevalente dottrina ritiene che a seguito della rinuncia alla superficie torni ad operare il principio dell'accessione, sia nel caso in cui l'opera non sia stata costruita sia se l'opera è stata ultimata⁴⁶.

Continuando nell'analisi delle forme di rinuncia a diritti reali tipici diversi dal diritto immobiliare, si ritiene rinunciabile dall'enfiteuta il diritto di enfiteusi. L'elemento essenziale dell'enfiteusi è lo stretto legame tra il diritto reale sulla cosa altrui e gli obblighi dell'enfiteuta di migliorare il fondo ai sensi dell'art. 960 cod. civ.

Per ammettere la rinuncia all'enfiteusi è stato richiamato l'art. 965 cod. civ., il quale consente a all'enfiteuta di disporre del proprio diritto per atto tra vivi o a causa di morte. Sicché, si ritiene che il diritto di disporre dell'enfiteusi deve ricomprendera anche la facoltà di rinunciare⁴⁷. Si esclude, invece, che possa costituire ostacolo alla rinuncia l'esistenza di obbligazioni in capo all'enfiteuta in quanto, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, esse sono soggette ad estinzione mediante "abbandono" del diritto cui sono legate. In tal senso la rinuncia all'enfiteusi rientra nella categoria delle rinunce liberatorie.

⁴¹ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 17.

⁴² D.M.S. GALEARDI-G. PAPPALARDO, *Riflessioni in tema di rinuncia*, cit., 12.

⁴³ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 20; Cass. 9 novembre 2009, n. 23691, in *Onelegale*.

⁴⁴ D.M.S. GALEARDI-G. PAPPALARDO, *Riflessioni in tema di rinuncia*, cit., 14.

⁴⁵ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 27.

⁴⁶ G. PUGLIESE, *Superficie*, in *comm. al Codice civile Scialoja-Branca*, Zanichelli, 1976, 620 ss.

⁴⁷ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 31.



Anche il diritto di usufrutto è suscettibile di rinuncia⁴⁸ sulla scorta della disponibilità del diritto patrimoniale⁴⁹. Tale rinuncia è pacificamente ammessa sulla base degli artt. 1350 e 2643 cod. civ., che, come detto, disciplinano gli atti di rinuncia ai diritti reali, tra i quali anche l'usufrutto.

Infine, deve esaminarsi l'ipotesi di rinuncia alla servitù da parte del titolare del fondo dominante, che rientra tra le cause di estinzione non codificate di tale diritto⁵⁰.

La rinuncia alla servitù si differenzia dalle altre fattispecie esaminate in quanto la dottrina prevalente e la giurisprudenza ritengono che la rinuncia alla servitù rientri tra i negozi abdicativi unilaterali. In particolare, non è richiesto il consenso del titolare del fondo servente in quanto lo stesso ottiene un beneficio solo indiretto dalla rinuncia per effetto del principio di elasticità del dominio⁵¹. La facoltà di rinunciare alla servitù è stata ammessa dalla stessa giurisprudenza argomentando nel senso dell'assenza di espresso divieto del legislatore.

Diversamente dalla rinuncia alla servitù, l'art. 1070 cod. civ. disciplina l'abbandono al fondo servente come forma di abbandono liberatorio⁵². La liberazione dalle spese future e pregresse è conseguenza della rinuncia al fondo servente, in funzione del legame reale tra obbligazioni stesse e diritto di proprietà abbandonato⁵³.

La legge individua il destinatario della rinuncia nel titolare del fondo dominante con funzione compensativa. Infatti, il titolare del fondo servente non potrebbe liberarsi delle spese per poi destinarlo ad altri soggetti senza garanzie per il titolare del fondo dominante⁵⁴.

In caso di rinuncia è oggetto di discussione se l'effetto traslativo sia conseguenza immediata e diretta della rinuncia ovvero se sia necessario un atto di accettazione da parte del destinatario. Ciò in quanto la dottrina si preoccupa della possibilità che il rinunciante incida unilateralmente sulla sfera patrimoniale del titolare del fondo dominante⁵⁵.

Proprio tale questione investe trasversalmente la rinuncia ai diritti reali. In tal senso, è stato evidenziato come il problema comune delle fattispecie di rinuncia liberatoria codificate sia l'impossibilità dei soggetti destinatari di opporsi agli effetti reali traslativi della rinuncia. Queste producono effetti unilaterali sulla sfera giuridica dei soggetti destinatari che non possono opporvisi. Ciò in quanto l'effetto acquisitivo o espansivo della loro titolarità è dovuto a effetti legali riflessi della rinuncia⁵⁶.

L'analisi delle fattispecie di rinuncia a diritti reali tipici diversi dalla proprietà immobiliare precorizza i profili problematici della rinuncia alla proprietà. Nel settore immobiliare si ripropongono il problema degli effetti dell'atto unilaterale di rinuncia al diritto sulla sfera giuridica dei terzi e il limite del rifiuto dell'acquisto *ex lege* della titolarità del diritto. L'incidenza di tali questioni si amplifica data la latitudine del fenomeno rinunciativo e le conseguenze sulla collettività.

⁴⁸ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 16.

⁴⁹ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 33.

⁵⁰ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 36.

⁵¹ M. COMPORI, *Le servitù prediali*, in *Tratt. Rescigno*, 8, *Proprietà*, II, Utet, 2002, 246; R. TRIOLA, *Le servitù*, *Artt. 1027-1099*, in *Codice civile commentario*, Giuffrè, 2008, 537.

⁵² V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 203.

⁵³ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 43 ss.

⁵⁴ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 203.

⁵⁵ R. TRIOLA, *Le servitù*, cit., 535.

⁵⁶ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 211-213.



3. La natura della rinuncia

La natura della rinuncia al diritto di proprietà immobiliare come negozio unilaterale è al centro dell'attenzione per le conseguenze sulla sorte del diritto dismesso.

Sul punto la dottrina si è chiesta se la rinuncia costituisca una causa di perdita ovvero di estinzione del diritto di proprietà. Tale distinzione non ha ricadute meramente classificatorie, nondimeno incide sull'ammissibilità della rinuncia stessa. La riconducibilità della rinuncia a una delle due diverse categorie di effetti incide sulle modalità di acquisto della proprietà da parte dello Stato e sulla possibilità dello stesso di opporvisi.

L'estinzione della proprietà come categoria dogmatica non è stata mai oggetto di approfondimento poiché tale diritto è sempre stato considerato "eterno"⁵⁷. È, allora, necessario distinguere tra concetto di perdita e di estinzione del diritto⁵⁸. Quanto alla perdita, questa guarda il diritto sotto il profilo del soggetto a cui ne spetta la titolarità. In tal senso, la perdita del diritto si pone nell'ambito dei modi di circolazione del diritto in contrapposizione all'acquisto da parte di un altro soggetto. Differentemente, l'estinzione indica la cessazione indipendentemente dall'acquisto di un altro soggetto⁵⁹.

Con riferimento alle conseguenze della rinuncia sul diritto di proprietà si contrappongono due autorevoli orientamenti. Secondo un primo orientamento la rinuncia sarebbe una forma di estinzione del rapporto giuridico e per estensione del diritto. Ciò in quanto non potrebbe esistere un diritto senza referente soggettivo⁶⁰.

Secondo un diverso e preferibile orientamento, invece, la rinuncia configurerebbe una mera dismissione della titolarità del diritto⁶¹. L'atto produce di riflesso effetti traslativi dello stesso diritto su un altro soggetto, ad esempio, attraverso l'accrescimento, il consolidamento o l'acquisto da parte dello Stato. In tal senso, si ritiene che la rinuncia sia una forma di perdita del diritto e che l'estinzione dello stesso avvenga solo quando alla rinuncia non faccia seguito una modificazione del soggetto titolare del diritto⁶².

In altre parole, se non esiste un soggetto titolare del bene giuridico non esiste una parte attiva del rapporto giuridico e di conseguenza vi sarebbe estinzione del diritto. Sicché, alla rinuncia al diritto di proprietà segue il trapasso ad altro soggetto per effetto della disciplina legale. Sicché, normalmente si deve affermare come la rinuncia comporti la perdita del diritto e non l'estinzione.

Alla luce di tale inquadramento dogmatico è possibile affrontare la questione della natura della rinuncia al diritto di proprietà. Questa è stata per lungo tempo pacificamente ammessa quale espressione del diritto del proprietario⁶³. Un certo orientamento, che vede nella rinuncia una specie di diritto, ha sussunto la stessa nella categoria dei diritti potestativi⁶⁴.

Deve, però, preferirsi una diversa ricostruzione per la rinuncia sarebbe una facoltà riservata al solo titolare del diritto senza la necessità di accettazione di nessun altro soggetto, ma non un diritto

⁵⁷ U. MATTEI, *La proprietà*, in *Tratt. dir. civ.*, Giuffrè, 2001, 1.

⁵⁸ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 7; G. DEIANA, *Abbandono*, cit., 13; M. COMPARTI, *Abbandono*, cit., 1.

⁵⁹ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 11.

⁶⁰ F. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., 926.

⁶¹ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 11; L. BOZZI, *La negozialità*, cit., 49 ss.

⁶² A. BOZZI, *La rinuncia*, cit., 1148.

⁶³ E. DAMIANI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare è abuso del diritto?*, in *juscivile*, n. 3, 2014, 150 e 152; L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile*, cit., 26 ss.

⁶⁴ C. BONA, *L'abbandono mero*, cit., 63.



potestativo⁶⁵. Si deve affermare che il diritto di proprietà è sempre accompagnato da un equivalente e contrario diritto di rinunciarvi⁶⁶.

Il proprietario che rinuncia al diritto esercita le facoltà dispositive che gli competono. Per effetto di ciò il rinunciante subisce una diminuzione patrimoniale, ma la rinuncia non è necessariamente correlata ad un trasferimento del bene ad un altro soggetto⁶⁷.

Pertanto, la rinuncia a un diritto immobiliare non estingue il diritto stesso, ma costituisce manifestazione di una facoltà dismissiva del proprietario e «termine estremo della facoltà di godimento»⁶⁸. Tale facoltà non è una mera manifestazione della capacità giuridica del soggetto, ma un modo di essere del diritto di proprietà⁶⁹. In questo senso, si potrebbe anche ritenere che la rinuncia faccia parte del contenuto essenziale del diritto⁷⁰.

La conseguenza di tale ricostruzione è che la rinuncia è ricondotta a una facoltà del diritto soggettivo. Nonostante l'ordinamento riconosca tale facoltà, la stessa non deve ritenersi assoluta. In particolare, la rinuncia può trovare dei limiti quando l'esercizio della facoltà dismissiva costituisce una condotta anti-giuridica o antisociale⁷¹.

In questo senso si è espressa una nota sentenza della Corte di cassazione⁷², ai sensi della quale «il mancato e negligente uso della facoltà di agire in difesa del diritto soggettivo per rimuovere una situazione dannosa non solo al titolare del diritto medesimo, ma anche a terzi, costituisce uso anormale del diritto soggettivo, se il non uso si risolve nell'inosservanza doloso o colposa di specifiche norme di condotta poste a tutela di diritti altrui». In estrema sintesi, la pronuncia da ultimo richiamata ha sancito che il non uso, e dunque per estensione l'abbandono del bene, può costituire un "abuso"⁷³.

Per quanto sia stata criticata la ricostruzione operata dalla Suprema Corte, è innegabile la necessità di superare la visione del diritto di proprietà come "*ius utendi et abutendi*"⁷⁴. Tale esigenza è espressione del principio costituzionale della funzione sociale della proprietà, sancito dall'art. 42, comma 2, Cost., e della rinnovata prospettiva relazionale del diritto di proprietà⁷⁵.

Infatti, il proprietario da un lato ha ampi poteri di disporre della proprietà, dall'altro, come si è opportunamente analizzato sopra, ha dei doveri di mantenere in buono stato l'immobile per la tutela degli interessi generali richiamati dalla funzione sociale⁷⁶.

⁶⁵ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 8.

⁶⁶ C. BONA, *L'abbandono mero*, cit., 64; L. BOZZI, *La negoziabilità*, cit., 8; F. MACIOCE, *Il negozio di rinuncia nel diritto privato, I, Parte generale*, Edizioni Scientifiche Italiane, 1992, 33 ss.

⁶⁷ F. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., 928.

⁶⁸ S. PUGLIATTI, *Il trasferimento della situazione soggettiva*, vol. I, Giuffrè, 1964, 72.

⁶⁹ A. BOZZI, *Rinuncia*, cit., 1141.

⁷⁰ S. PUGLIATTI, *Il trasferimento*, cit., 72.

⁷¹ G. FADDA, *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Cammino Diritto*, n. 2, 2022, 2; E. DAMIANI, *La rinuncia*, cit., 150.

⁷² Cass., sez. II, 15 novembre 1960, n. 3040, in *Foro Italiano*, 1961, I, 256 ss., con nota di A. SCIALOJA, *Il "non uso" è "abuso" del diritto soggettivo?*

⁷³ G. FADDA, *Il problema della rinuncia*, cit., 3; L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile*, cit., 27; M. ORLANDI, *Contro l'abuso del diritto*, nota a Cass., 18 settembre 2009, n. 20106, in *Riv. dir. civ.*, 2010, 1, 147 ss. Per il quale: "l'abuso è un uso eccessivo e smodato del diritto, mentre il non uso sarebbe esattamente il contrario".

⁷⁴ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 25.

⁷⁵ P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della proprietà*, Edizioni Scientifiche Italiane, 1971, 91 ss.; S. RODOTÀ, *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. Trim. dir. proc. civ.*, 1960, 1252 ss.

⁷⁶ L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile*, cit., 28; U. LA PORTA, *La rinuncia*, cit., 497; A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 21.



Si profila un conflitto di interessi tra collettività e individuo che rende dubbia l'ammissibilità della rinuncia unilaterale al diritto di proprietà che incide sulla sfera giuridica dello Stato.

4. La struttura della rinuncia

Come meglio si vedrà nel prosieguo, nonostante sia pacifico che la rinuncia costituisca una facoltà del proprietario, in punto di ammissibilità dell'atto rinunciativo si sono confrontate distinte tesi che hanno prospettato un diverso bilanciamento degli interessi.

Prima di affrontare le specifiche argomentazioni che si sono contese il campo risulta allora necessario ricostruire i tratti caratterizzanti della struttura del negozio di rinuncia.

Come ricordato, definire la rinuncia come un negozio unilaterale abdicativo dismissivo non è esauritivo poiché lascia irrisolti molteplici profili problematici.

Sul punto va preliminarmente rilevate le singole fattispecie codificate di rinuncia non possono essere sussunte in una categoria unitaria di rinuncia⁷⁷. Infatti, le ipotesi disciplinate dal legislatore presentano peculiarità strutturali e funzionali troppo diverse tra di loro per appartenere a uno schema negoziale generale.

Sebbene non sia possibile individuare gli elementi strutturali comuni delle fattispecie di rinuncia, è pacifico che elementi essenziali di questa siano l'unilateralità e l'effetto dismissivo⁷⁸. L'unilateralità deriva dal fatto che la facoltà dismissiva compete al solo titolare del diritto, salvo i limiti di cui si parlerà meglio oltre. Tale facoltà non richiede l'autorizzazione né l'assenso del terzo⁷⁹.

Proprio l'aspetto da ultimo esaminato pone il problema dell'incidenza unilaterale della rinuncia nella sfera giuridica altrui. In tal senso, il negozio rinunciativo non è un negozio recettizio in quanto non è destinato a produrre effetti diretti verso i terzi⁸⁰. La rinuncia regola la situazione giuridica soggettiva del solo titolare del diritto. La modifica delle posizioni giuridiche altrui è frutto della combinazione del negozio di rinuncia con la disciplina legale dei modi di acquisto della proprietà⁸¹.

La rinuncia è irrevocabile in quanto negozio unilaterale e non recettizio, diversamente dagli altri negozi giuridici⁸². A tale conclusione si può giungere anche per effetto del meccanismo di perfezionamento della rinuncia stessa. In questo senso, la rinuncia si perfeziona con l'esteriorizzazione della sola volontà dismissiva. Una volta rinunciato al diritto, l'ordinamento non riconosce più tutela giuridica all'interesse del titolare, sicché, la rinuncia è estranea al campo della revocabilità.

Quanto all'oggetto della rinuncia, questo è sempre il diritto o la posizione giuridica soggettiva e non anche il bene a cui il diritto attiene. In particolare, la dottrina ritiene che tra le posizioni giuridiche rinunciabili rientrino: gli interessi giuridicamente tutelati; i rapporti giuridici; i diritti potestativi. Sono ritenute pacificamente irrinunciabili i diritti della personalità e le estrinsecazioni della capacità giuridica⁸³.

⁷⁷ L. BOZZI, *La negoziabilità*, cit., 108 ss.

⁷⁸ L. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 195; F. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., 934 ss.; A. CECCHETTO, *La rinuncia*, cit., 300 ss.; C. BONA, *L'abbandono*, cit., 65 ss.

⁷⁹ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 27.

⁸⁰ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 30 ss.

⁸¹ A. BOZZI, *La rinuncia*, cit., 1146.

⁸² A. BOZZI, *La rinuncia*, cit., 1146.

⁸³ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 37 ss. In particolare, l'A. ritiene che tra le posizioni giuridiche rinunciabili rientrino: gli interessi giuridicamente tutelati; i rapporti giuridici; i diritti potestativi. Sono ritenute pacificamente irrinunciabili i diritti della personalità e le estrinsecazioni della capacità giuridica.



La struttura unilaterale della rinuncia incide sulla causa del negozio. Nel dettaglio, la causa della rinuncia consiste nella dismissione del diritto per separarlo dal patrimonio del rinunciante. Pertanto, la rinuncia non può servire per realizzare uno scopo diverso da quello dismissivo, tantomeno la rinuncia può avere causa generica⁸⁴, astratta o acausale⁸⁵.

Tale ricostruzione è stata criticata in quanto finisce per assimilare i motivi del rinunciante con la causa del negozio⁸⁶. In particolare, la problematicità principale che si rinviene è che questa ricostruzione rigida della causa della rinuncia non trova rispondenza nella varietà dei fini concretamente perseguiti dal rinunciante.

L'orientamento alternativo propone invece di desumere la causa della rinuncia sulla scorta dei principi di autonomia negoziale e della teoria della causa in concreto⁸⁷. In tal modo la rinuncia potrebbe fondarsi su una varietà di cause dipendenti dal concreto fine perseguito dal rinunciante.

Il profilo ora esaminato si rispecchia nel dibattito circa il controllo di meritevolezza sull'autonomia negoziale del rinunciante. Sul punto si tornerà diffusamente oltre per quanto riguarda il dibattito sull'ammissibilità della rinuncia ai diritti di proprietà che incidono negativamente sulla collettività⁸⁸.

Come si è già avuto modo di anticipare, nella disciplina della rinuncia non compare uno schema unitario sussumibile a modello⁸⁹. Risulta, invece, più utile catalogare le diverse fattispecie di rinuncia in relazione alla loro funzione concreta.

La principale categoria a cui è possibile fare riferimento è sicuramente la rinuncia abdicativa. Questa costituisce la forma più largamente usata di rinuncia al diritto di proprietà. Attraverso la rinuncia abdicativa si produce solo l'effetto dismissivo del diritto di proprietà.

Dalla categoria della rinuncia abdicativa va distinta la rinuncia liberatoria, che invece esonera il titolare dalle spese relative al diritto rinunciato⁹⁰. Quest'ultima modalità di rinuncia al diritto di proprietà è quella al centro dell'analisi che qui si conduce per gli effetti sfavorevoli che può causare sulla collettività.

Secondo un moderno orientamento le rinunce c.d. liberatorie non costituiscono una categoria eccezionale rispetto alla rinuncia in generale. Bensì, queste si limiterebbero a disciplinare aspetti peculiari della rinuncia rispetto alle conseguenze su specifici obblighi del titolare del diritto. Queste sono suscettibili di applicazione analogica rispetto al diritto di proprietà sull'immobile⁹¹.

Ulteriore forma di rinuncia è quella c.d. traslativa, di cui è dibattuta la riconducibilità alla categoria della rinuncia⁹². Questa da un lato non si limita ad un atto meramente dismissivo come la categoria della rinuncia mera, né è sussumibile nella categoria degli atti di alienazione. Pertanto, la rinuncia che provoca il trapasso della proprietà al terzo rientrerebbe nella categoria intermedia della rinuncia traslativa⁹³. In tale categoria possono essere incluse le rinunce ai diritti parziali, che provocano la riespansione del diritto di proprietà.

⁸⁴ A. BOZZI, *La rinuncia*, cit., 1147.

⁸⁵ F. MACIOCE, *Rinunzia*, cit., 929 ss.

⁸⁶ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 45.

⁸⁷ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 47.

⁸⁸ L. V. MOSCARINI, *Rinunzia*, cit., 5-6; D. RIVA, *Rinuncia*, cit., 7-8.

⁸⁹ L. BOZZI, *La rinuncia*, cit., 110.

⁹⁰ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 189.

⁹¹ D. M. S. GALEARDI e G. PAPPALARDO, *Riflessioni in tema di rinuncia alla proprietà*, in *Feder Notizie*, 2015, 3.

⁹² L. V. MOSCARINI, *Rinunzia*, cit., 3.

⁹³ A. BOZZI, *Rinuncia*, cit., 1148.



Deve darsi contezza di un autorevole orientamento che nega l'ammissibilità di una rinuncia in senso stretto traslativa⁹⁴. Tale orientamento si fonda sul dogma dell'effetto meramente abdicativo della rinuncia. L'acquisto da parte di altri del diritto, ovvero la riespansione del diritto di proprietà, sono effetti che hanno fonte nella legge e non nel negozio rinunciativo, per cui il vantaggio altrui avrebbe solo carattere occasionale. In tal modo si chiarisce come la volontà traslativa del rinunciante non abbia rilievo sul piano della volontà negoziale, ma risulti essere un mero motivo interno⁹⁵.

Analogamente, secondo quest'ultima ricostruzione, anche la rinuncia liberatoria non sarebbe propriamente una forma di rinuncia. Ciò in quanto la liberazione dalle obbligazioni non è una funzione del negozio abdicativo, ma rappresenta solo un effetto riflesso di questo⁹⁶.

La dottrina che esclude la configurabilità della rinuncia traslativa o liberatoria si fonda sulla perfetta corrispondenza tra rinuncia ed effetto abdicativo. Tale ricostruzione è stata criticata in quanto ritenuta eccessivamente rigida. In tal senso non si può asserire che il negozio unilaterale non possa coinvolgere sfere giuridiche diverse da quelle del rinunciante come nelle fattispecie di rinuncia liberatoria *ex lege*⁹⁷. Queste ultime si connotano per un attributo causale ulteriore alle rinunce mere, l'effetto liberatorio dalle obbligazioni *propter rem*, ma nel contempo rientrano nella stessa categoria dei negozi unilaterali dimissivi del diritto reale.

Non rientrano nella categoria della rinuncia quegli atti con cui il titolare del diritto non si limita a dimetterlo, ma dispone anche l'attribuzione ad altri. Tali ultime fattispecie andrebbero, invece, inquadrando nella categoria delle donazioni indirette o dei contratti a favore di terzo⁹⁸.

Inoltre, la rinuncia potrebbe anche essere contrattuale e, quindi, bilaterale, qualora sia pattuito un corrispettivo⁹⁹. In tale fattispecie, però, la struttura contrattuale tradisce un eccesso del mezzo rispetto allo scopo in quanto normalmente l'effetto favorevole o sfavorevole per il terzo della rinuncia prescinde da una sua volontà, mentre nella fattispecie contrattuale è necessario l'accordo tra le parti¹⁰⁰.

5. Gli effetti della rinuncia

Circa il profilo funzionale della rinuncia si può constatare come la peculiarità del negozio rinunciativo è che non risulta sufficiente la volontà di rinunciare. L'effetto dimissivo è frutto della combinazione tra situazione giuridica soggettiva, atto rinunciativo e legge¹⁰¹.

Come è stato notato, il fatto che la rinuncia sia causa della perdita del diritto di proprietà e non di estinzione rende coesistente al negozio rinunciativo proprio l'effetto dimissivo¹⁰².

Con particolare attenzione agli effetti ulteriori della rinuncia al diritto di proprietà, l'orientamento canonico della dottrina ritiene che l'unico effetto della rinuncia in senso stretto sia quello dimissivo della proprietà¹⁰³.

A tale ultimo orientamento si contrappone una diversa ricostruzione che tende a rinvenire nella

⁹⁴ F. MACIOCE, *Rinunzia*, cit., 932.

⁹⁵ F. MACIOCE, *Rinunzia*, cit., 932.

⁹⁶ F. MACIOCE, *Rinunzia*, cit., 934.

⁹⁷ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 34.

⁹⁸ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 29. In particolare, si veda la nota n. 51.

⁹⁹ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 27.

¹⁰⁰ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 8.

¹⁰¹ A. BOZZI, *La rinuncia*, cit., 1145.

¹⁰² L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 95. Per l'A. il diritto di proprietà, come tutti i diritti reali, è incompatibile con l'estinzione.

¹⁰³ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 196; A. BOZZI, *La rinuncia*, cit., 1148; M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 7.



rinuncia ulteriori effetti traslativi, anche se mediati¹⁰⁴. Questa diversa prospettiva ritiene che la rinuncia realizzi immediatamente la separazione del diritto dal soggetto come effetto principale del negozio, ma lo stesso non esaurisce la portata degli effetti rinunciativi.

Gli ulteriori effetti traslativi conseguenti alla rinuncia non sono effetti “normali”¹⁰⁵ del negozio in questione, in quanto non sono direttamente riconducibili alla rinuncia poiché: l’acquisto del terzo non deriva in senso tecnico dalla rinuncia; il diritto acquisito non è necessariamente lo stesso diritto rinunciato. In tal senso, gli effetti modificativi e traslativi appartengono alla categoria degli effetti riflessi¹⁰⁶.

Infatti, tra rinuncia e acquisto al patrimonio del terzo eventuale, manca un nesso causale diretto. Anzi, come rilevato in dottrina, la rinuncia rimuove la situazione giuridica soggettiva che impedisce l’effetto acquisitivo previsto dalla legge¹⁰⁷. In altre parole, la rinuncia non è la causa dell’acquisto del diritto da parte del terzo, ma un suo presupposto.

In secondo luogo, il diritto acquistato dal terzo può non corrispondere al diritto rinunciato, come avviene, ad esempio, per la rinuncia ai diritti reali parziali su cosa altrui. In tali circostanze l’effetto acquisitivo è generato dal principio di elasticità dei diritti dominicali¹⁰⁸.

Deve darsi contezza di una ricostruzione differente che distingue tra: effetti diretti, effetti riflessi e conseguenze ulteriori della rinuncia¹⁰⁹. In tale prospettiva la modificazione della sfera giuridica del rinunciante sarebbe effetto diretto, ossia effetto di cui il negozio è causa diretta ed immediata¹¹⁰. Invece, l’acquisto da parte dello Stato non sarebbe neanche effetto riflesso del negozio. Anzi, l’effetto acquisitivo afferisce alle conseguenze ulteriori del fenomeno rinunciativo non riconducibili al negozio, ma a previsioni legislative¹¹¹. Infatti, l’acquisto da parte dello Stato del diritto abbandonato discende dalla disposizione di cui l’art. 827 cod. civ. La vicenda costitutiva-acquisitiva che incide sul patrimonio dello Stato non avrebbe niente a che vedere con la vicenda estintiva-rinunciativa del diritto di proprietà¹¹².

Conseguenza di tale ricostruzione è che l’acquisto del diritto da parte dello Stato non è effetto traslativo, ma costitutivo a titolo originario di un nuovo diritto¹¹³.

Una autorevole dottrina ha proposto una ricostruzione unitaria degli effetti della rinuncia al diritto di proprietà¹¹⁴. In tal senso, risulta chiaro che gli effetti traslativi di cui l’art. 827 cod. civ. trovano il proprio presupposto oggettivo nel negozio rinunciativo, ma può ritenersi che gli effetti legali siano voluti dal rinunciante.

L’art. 827 cod. civ. come ricordato, impedisce che il bene immobile resti “acefalo”. Tale norma costituisce una regola di chiusura dell’ordinamento diretta ad escludere che i beni immobili vacanti siano suscettibili di appropriazione privata¹¹⁵.

In questa prospettiva non si può ignorare come il titolare compia la rinuncia con l’intento di far

¹⁰⁴ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 46.

¹⁰⁵ A. BOZZI, *La rinuncia*, cit., 1149.

¹⁰⁶ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 7.

¹⁰⁷ A. BOZZI, *La rinuncia*, cit., 1149.

¹⁰⁸ A. BOZZI, *La rinuncia*, cit., 1150.

¹⁰⁹ C. BONA, *L’abbandono*, cit., 76 ss.

¹¹⁰ C. DIONISI, *Il problema del negozio giuridico unilaterale*, Edizioni Scientifiche Italiane, 1972, 75.

¹¹¹ C. DIONISI, *Il problema del negozio*, cit., 83.

¹¹² C. BONA, *L’abbandono*, cit., 80.

¹¹³ C. BONA, *L’abbandono*, cit., 80.

¹¹⁴ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 91.

¹¹⁵ U. LA PORTA, *La rinuncia*, cit., 495.



acquisire il bene allo Stato. Infatti, la rinuncia è preordinata alla liberazione dalle spese afferenti al bene, che avviene con la traslazione delle stesse in capo allo Stato. In altre parole, se non avvenissi l'effetto acquisitivo e liberatorio, difficilmente il proprietario rinuncierebbe al bene¹¹⁶.

Tale effetto è possibile in quanto la rinuncia rientra tra le ipotesi idonee a provocare la vacanza dell'immobile¹¹⁷. La conseguenza della rinuncia e dell'effetto dismissivo è la vacanza dell'immobile per volontà del proprietario. Una volta causata la vacanza dell'immobile si genera l'effetto traslativo automatico dell'immobile al patrimonio dello Stato, anche se solo come effetto riflesso, o se si preferisce conseguenza ulteriore¹¹⁸.

Con riferimento all'acquisto da parte dello Stato si esclude la possibilità di opposizione¹¹⁹. La natura unilaterale della rinuncia esclude che la stessa sia sottoposta a un potere di reazione dello Stato.

In contrapposizione a questa lettura una parte della dottrina ritiene che essendo l'effetto traslativo essenziale alla rinuncia possa ritenersi ammissibile un potere di rifiuto dello Stato¹²⁰. Questa tesi si basa sul principio di intangibilità della sfera giuridica del terzo per mezzo di atti unilaterali. Così l'acquisto non può essere imposto al terzo, ma solo "offerto"¹²¹.

Secondo una parte della dottrina anche se manca una norma espressa che disciplina il rifiuto dello Stato, ciò non impedisce di configurare tale potere anche quando la legge non dispone nulla. Infatti, il potere di rifiuto è coerente con la struttura dei negozi unilaterali con efficacia verso i terzi¹²².

La tesi dell'opponibilità alla rinuncia è stata avversata da un orientamento che mantiene una maggiore aderenza al testo della norma¹²³. In particolare, il potere di rifiuto sarebbe da escludere in quanto la natura del bene rinunciato, per esempio un bene inquinato, non può incidere sulle facoltà del diritto di proprietà.

Mentre, per correggere le distorsioni dovute alle esternalità negative dell'immobile in caso di rinuncia a beni con valori negativi, questo orientamento ritiene che l'ex proprietario resti comunque responsabile per le obbligazioni *propter rem* ed ex art. 2043 cod. civ.¹²⁴. Tale conclusione, adottata anche in giurisprudenza, pone non pochi problemi di unitarietà dogmatica della figura delle obbligazioni *propter rem*.

6. Ammissibilità della rinuncia: gli orientamenti della giurisprudenza

Nella prassi negoziale la rinuncia al diritto di proprietà immobiliare ha trovato una rinnovata centralità in quanto i proprietari hanno fatto ricorso alla rinuncia a causa dei costi degli immobili con valori negativi. Detti negozi rinunciativi hanno, però, effetti distorsivi per la collettività.

Le condotte opportunistiche del titolare del diritto coinvolgono gli interessi della collettività in quanto sono volte a liberarsi di valori negativi a discapito del patrimonio Statale come i costi di bonifica, nonché le spese di manutenzione e la responsabilità aquiliana ex artt. 2051 e 2053 cod. civ.

¹¹⁶ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 92.

¹¹⁷ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 104.

¹¹⁸ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 105.

¹¹⁹ L. FOLLIERI, *Rinuncia alla proprietà e «dissenso a posteriori»*, in *Nuovo diritto civile*, n. 2, 2023, 40.

¹²⁰ L. FOLLIERI, *Rinuncia*, cit., 42.

¹²¹ L. FOLLIERI, *Rinuncia*, cit., 43.

¹²² L. FOLLIERI, *Rinuncia*, cit., 46.

¹²³ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 211.

¹²⁴ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 212.



Intorno a questo problema si sono sviluppati diversi orientamenti dottrinali e giurisprudenziali in contrapposizione tra loro ¹²⁵.

Tale contrasto ha portato alla rimessione alle sezioni unite della Cassazione della questione circa l'ammissibilità della rinuncia al diritto di proprietà. Segnatamente, con ordinanze n. 233 del 17 gennaio 2024 e n. 4569 del 23 aprile 2024, il Tribunale di L'Aquila ¹²⁶ e il Tribunale di Venezia hanno rinviato in via pregiudiziale, ai sensi dell'art. 363-*bis* cod. proc. civ. ¹²⁷, alla Corte di cassazione le questioni attinenti ai contenziosi pendenti presso i loro rispettivi uffici, in ordine alla proposizione – a cura del Ministero dell'Economia e delle finanze e dell'Agenzia del demanio – delle domande volte ad ottenere la declaratoria di nullità delle rinunce abdicative a terreni interessati da fenomeni franosi che avrebbero richiesto un urgente intervento di sistemazione.

In primo luogo, il MEF e l'Agenzia del Demanio contestavano l'inesistenza nel nostro ordinamento di una generica facoltà rinunciativa al diritto di proprietà. In secondo luogo, deducevano la nullità *ex* artt. 1322 e 1343 cod. civ. per difetto di meritevolezza in concreto della causa. Infine, l'Amministrazione eccepiva la nullità della rinuncia per illiceità dei motivi, ai sensi degli artt. 1345, e per frode al divieto legale di abuso del diritto dal combinato disposto degli artt. 833 e 1344 cod. civ.

Dunque, le questioni oggetto del rinvio pregiudiziale possono così essere riassunte. La prima riguarda l'ammissibilità di una rinuncia abdicativa; in secondo luogo, ove la risposta al primo quesito fosse positiva, se sia configurabile la nullità della rinuncia ove consista in una condotta dannosa per l'interesse collettivo, come nei casi di obblighi di bonifica e manutenzione ¹²⁸.

La giurisprudenza precedente alla rimessione non sembra aver mai posto in questione tale facoltà del titolare del diritto di proprietà ¹²⁹. Come già rilevato la rinuncia è sempre stata considerata una facoltà legittima del diritto di proprietà.

Tale impostazione non risulta essere stata adottata dal giudice amministrativo che in più occasioni ha avuto modo di ribadire l'inammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà ¹³⁰. Tali pronunce hanno riguardato il fenomeno dell'occupazione appropriativa della pubblica amministrazione.

È necessario allora compiere una breve ricognizione del dibattito sorto intorno alla rinuncia abdicativa nella giurisprudenza amministrativa ¹³¹. Detta questione non può essere esaustivamente trattata in questa sede, ma risulta necessaria per comporre il quadro giurisprudenziale sulla rinuncia al diritto di proprietà in generale.

L'occupazione appropriativa da parte della pubblica amministrazione è stata un fenomeno patologico della disciplina dell'espropriazione per esigenze pubbliche. La giurisprudenza si è interrogata circa la possibilità di desumere una volontà rinunciativa dalla domanda risarcitoria del privato.

¹²⁵ Diffusamente sul punto, L. FOLLIERI, *Rinunzia*, cit., 1 ss.

¹²⁶ Con nota di T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *Ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare e suo perimetro di sindacabilità giudiziale: la parola ai giudici di legittimità*, in *juscivile*, 4, 2024.

¹²⁷ Questione dichiarata ammissibile con Decreto della Prima Presidente della Corte di cassazione del 28 febbraio 2024.

¹²⁸ C. TRAPUZZANO, *La facoltà abdicativa del diritto di proprietà all'esame delle Sezioni Unite*, Corso della Scuola Superiore della Magistratura, presso la Corte di Cassazione, Roma, 2025, 2; T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *Ammissibilità della rinuncia abdicativa*, cit., 731; F. SCOGNAMIGLIO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà*, in *Rassegna Avvocatura dello Stato*, n. 4, 2023, 7.

¹²⁹ D.M.S. GALEARDI-G. PAPPALARDO, *Riflessioni in tema di rinuncia*, cit., 1 ss.; Diffusamente A. CECCHETTO, *La rinuncia*, cit., 303 ss.

¹³⁰ Si v. T.AR. Piemonte, I, 28 marzo, 2018, n. 368.

¹³¹ Sul punto L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 9, in particolare, nota 5.



Secondo la giurisprudenza ordinaria¹³² l'azione di risarcimento del danno nei confronti della pubblica amministrazione a seguito dell'occupazione del bene dimostra la volontà del privato di rinunciare al diritto in favore della PA¹³³.

I principali argomenti portati a sostegno della tesi dell'ammissibilità della rinuncia sono: il dato normativo che emerge dagli artt. 1070 cod. civ. sulla rinuncia al fondo servente; l'art. 1104 cod. civ., sull'abbandono del comproprietario; l'art. 550 cod. civ. sull'abbandono della nuda proprietà; il disposto normativo dell'art. 1350, n. 5, cod. civ. sulla forma della rinuncia. Queste norme dovrebbero fondare implicitamente il presupposto positivo dell'ammissibilità della rinuncia.

Se in un primo momento l'ammissibilità della rinuncia nei casi di occupazione usurpativa, successivamente tale soluzione è stata ritenuta applicabile a tutte le fattispecie di occupazione appropriativa¹³⁴.

L'orientamento ora ricordato, in continuità con la posizione dottrinale prevalente, ritiene sostanzialmente ammissibile una presunzione di abbandono dei beni immobili occupato e trasformato in modo irreversibile. Dal quadro ora delineato emerge una conferma implicita dell'ammissibilità della rinuncia abdicativa.

Il giudice amministrativo¹³⁵ ha seguito una diversa linea interpretativa che nega la configurabilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà nelle fattispecie di occupazione usurpativa¹³⁶.

Tale orientamento si fonda su una interpretazione costituzionalmente orientata delle facoltà del proprietario e, in particolare, della facoltà di rinuncia alla proprietà immobiliare¹³⁷.

Inoltre, l'orientamento che qui si richiama ha seguito l'insegnamento della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo¹³⁸. Secondo la giurisprudenza europea il fenomeno ablatorio della proprietà non può che essere conseguenza di una disposizione normativa. Negli altri casi risultando illegittima.

La presunzione di rinuncia abdicativa a seguito della domanda risarcitoria non può ritenersi un legittimo meccanismo espropriativo, in quanto manca una base legale che giustifichi l'effetto ablatorio della proprietà.

Sul piano normativo, i giudici amministrativi sottolineano il problema relativo alla rinuncia a proprietà con valori negativi. Infatti, a seguito della volontà abdicativa il bene è acquistato dallo Stato per effetto dell'art. 827 cod. civ. In tale prospettiva la norma sarebbe solamente una previsione di chiusura che impedisce la presenza nell'ordinamento di beni immobili acefali, e non anche un meccanismo da cui desumere l'ammissibilità della rinuncia a proprietà scomode.

La giurisprudenza amministrativa critica l'interpretazione dell'art. 1350, n. 5, cod. civ. come disposizione fondante la facoltà di rinuncia. Sul punto è stato rilevato come tale norma lungi dal riconoscere una facoltà di rinuncia; invece, disciplina il profilo formale della rinuncia ai diritti reali derivanti da contratti.

Infine, la possibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare unilateralmente finisce per contraddire

¹³² F. MARTINES, *Acquisizione sanante e ammissibilità della rinuncia abdicativa: diversità di vedute fra giudice amministrativo e ordinario* (nota a Cass. Civ., Sez. I, 6 giugno 2022, nn. 18142, 18143, 18167, 18168), in *Giustizia Insieme*, 2022: A. CECCHETTO, *La rinuncia*, cit., 303 ss.

¹³³ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 155 ss. Sul punto si v. Cass., 18 aprile 1987, n. 3872; Cass., sez. un., 4 marzo 1997, n. 1997, in *Onelegale*.

¹³⁴ Cass., sez. un., 19 gennaio 2015, n. 735, in *Onelegale*.

¹³⁵ F. MARTINES, *Acquisizione sanante*, cit., 3; A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 161; F. SCOGNAMIGLIO, *La rinuncia*, cit., 1 ss.

¹³⁶ CdS., Ad. Plen., 9 febbraio 2016, n. 2, in *Onelegale*.

¹³⁷ T. PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, in *Rivista Critica del Dritto Privato*, n. 2, 2021, 237.

¹³⁸ CdS., Ad. Plen., 20 gennaio 2020, n. 2, in *giustiziamministrativa.it*.



la disciplina dell'espropriazione di cui il d.P.R. n. 327/2001¹³⁹. Il legislatore ha rimesso alla discrezionalità della pubblica amministrazione la scelta di procedere all'espropriazione. La rinuncia unilaterale implica la dequotazione dei poteri della pubblica amministrazione.

Da tali premesse l'orientamento della giurisprudenza amministrativa ha negato la configurabilità non solo della rinuncia abdicativa, ma anche della rinuncia in generale alla proprietà immobiliare come conseguenza della volontà unilaterale del proprietario¹⁴⁰. Ciò in quanto, la rinuncia è un «abnorme potere di determinare in via unilaterale e [...] non prevedibile l'andamento della procedura e le sorti del bene occupato», potere potenzialmente «foriero di gravi danni per l'amministrazione occupante»¹⁴¹.

Tale posizione giurisprudenziale ha il pregio di impedire che i proprietari possano liberarsi unilateralmente di beni scomodi che finiscono per gravare il bilancio statale e assicura che i proprietari stessi si occupino diligentemente dei loro beni.

Dall'altro lato la tesi del giudice amministrativo implica l'alterazione del diritto del proprietario che viene esautorato della facoltà di rinunciare¹⁴².

Le critiche alla tesi del giudice amministrativo evidenziano come se tale facoltà venisse negata si ingenererebbe una disparità di trattamento tra il proprietario di immobili e di beni mobili. Mentre per il titolare di bene mobile la perdita della titolarità consegue al mero abbandono materiale, per il titolare di beni immobili sarebbe impedito di spogliarsi del bene¹⁴³.

Da ultimo deve segnalarsi una rilevante sentenza che, pur dichiarando ammissibile in linea generale la rinuncia abdicativa, tuttavia, ha annullato una specifica rinuncia immobiliare a causa del suo intento fraudolento¹⁴⁴. Quest'ultimo orientamento recepisce un certo indirizzo espresso dall'Avvocatura dello Stato con proprio parere¹⁴⁵. Sul punto si tornerà diffusamente quando si analizzerà il l'orientamento dottrinario intermedio sorto sulla scorta del suddetto parere.

6.1. Le tesi proposte dalla dottrina

Il dibattito intorno all'ammissibilità nel nostro ordinamento della rinuncia alla proprietà ha coinvolto anche la dottrina che si è scissa in due principali filoni e una più recente tesi intermedia.

Tale problema non si pone con riferimento alle ipotesi di rinuncia espressamente riconosciute dall'ordinamento né per le fattispecie di atti negoziali unilaterali d'abbandono consentiti da specifiche norme¹⁴⁶.

Il problema si pone invece con riferimento alla rinuncia al diritto di proprietà immobiliare in quanto questo non si coniuga con il principio di tipicità e tassatività degli atti unilaterali.

Secondo un primo orientamento la rinuncia alla proprietà immobiliare è ammissibile senza limiti¹⁴⁷. Tale orientamento si fonda su argomentazioni letterali e, in particolare, sulla dogmatica del diritto di proprietà.

¹³⁹ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 167.

¹⁴⁰ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 165; A. Cecchetto, *La rinuncia*, cit., 304.

¹⁴¹ TAR Piemonte, I, 28 marzo 2018, n. 368.

¹⁴² A. CECCHETTO, *La rinuncia*, cit., 305.

¹⁴³ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 50.

¹⁴⁴ TAR Lombardia, 18 dicembre 2020, n. 2553. Con nota di V. BRIZZOLARI, *Note a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *La nuova Giurisprudenza Civile commentata*, n. 3, 2021, 7.

¹⁴⁵ Parere dell'Avvocatura Generale, 14 marzo 2018, A.L. n. 37243/2017, Avv. Giovanni Palatiello, in *Rass. Avv., Stato*, 3, 2019.

¹⁴⁶ C. BONA, *L'abbandono*, cit., 81.

¹⁴⁷ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 48; C. BONA, *L'abbandono*, cit., 81 ss.; R. QUADRI, *La rinuncia*, cit., 30; V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 187; M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 9 ss.; E. DAMIANI, *La rinuncia*, cit., 152 ss.; C. Trapuzzano, *La facoltà abdicativa*, cit.



Chiarito che l'abbandono, come già detto, è un negozio unilaterale, non recettizio, retto dalla volontà di perdere la proprietà, la dottrina positiva afferma che la dichiarazione di rinuncia debba essere scritta (*ex art. 1350, n. 5, cod. civ.*) e sia soggetta a trascrizione per l'efficacia verso i terzi (*ex artt. 2643, n. 5, 2644, cod. civ.*)¹⁴⁸.

Si ritiene, dunque, che la disciplina della pubblicità non sia limitata ai soli contratti, ma coinvolga anche gli atti unilaterali quali la rinuncia. In particolare, la forma scritta e la trascrizione non sono imposte solo per la rinuncia liberatoria tipica, ma anche per le rinunce diverse da quelle previste dal legislatore, come la rinuncia alla proprietà¹⁴⁹.

Dalla presenza nell'ordinamento di queste norme la dottrina favorevole desume che il legislatore ha voluto disciplinare l'atto di rinuncia e di conseguenza lo reputa ammissibile¹⁵⁰.

Inoltre, detta tesi ritiene che l'art. 1118, comma 2, cod. civ. escluda solo la rinuncia alla proprietà condominiale e non anche la rinuncia del proprietario in generale. In tal senso, argomentando a *contrario* l'esclusione della rinunciabilità alle parti comuni è un'eccezione rispetto alla regola generale sulle facoltà del proprietario.

Affianco a questi argomenti la dottrina in questione richiama le ipotesi legislative di rinuncia liberatoria, come gli artt. 882 e 1104 cod. civ. La circostanza che queste siano fattispecie espressamente previste di rinuncia non è ritenuto un limite all'ammissibilità di una rinuncia generale al diritto di proprietà. La previsione di fattispecie di rinuncia dimostra una generale ammissibilità della rinuncia alla proprietà.

La tesi favorevole all'ammissibilità della rinuncia unilaterale al diritto immobiliare ritiene che l'atto di rinuncia abbia un fondamento costituzionale come espressione delle libertà negoziali e del diritto di proprietà riconosciute dalla Costituzione agli artt. 41, comma 1 e 42, comma 2, Cost.¹⁵¹. La facoltà di rinuncia risponde a un interesse giuridicamente protetto del proprietario a liberarsi della res. Interesse questo che rientra nella sfera di autonomia privata protetta dagli artt. 3 e 41 Cost.¹⁵².

In altre parole, anche a voler tacere dei referenti normativi, l'atto di abbandono soddisfa l'interesse a liberarsi della cosa, protetto dalle norme costituzionali e dall'art. 832 cod. civ.

L'argomento principe su cui questa dottrina ha fondato la propria ricostruzione è l'art. 827 cod. civ. sull'acquisto dei beni immobili da parte dello Stato¹⁵³. Si ritiene che tale norma riconosca implicitamente ai privati la possibilità di rinunciare al diritto di proprietà¹⁵⁴.

Il bene immobiliare rimasto privo di proprietario viene acquisito al patrimonio dello Stato a titolo originario in quanto l'acquisto avviene solo dopo l'interruzione del diritto del rinunciante. L'acquisto dello Stato è automatico, ma come già osservato sopra, non può mai ritenersi effetto diretto della rinuncia stessa. È la norma che prevede le modalità di acquisto della proprietà e non la volontà del proprietario.

La rinuncia come facoltà afferente al diritto di proprietà rappresenta un modo di esercizio dello stesso ed è elemento essenziale. Escludere tale facoltà avrebbe la conseguenza di comprimere eccessivamente il diritto di proprietà stesso.

La tesi favorevole ritiene che ove si nutrissero dubbi sulla tipicità dell'atto di rinuncia, ciò non

¹⁴⁸ Sui problemi di trascrizione dell'atto di rinuncia si v. V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 214 ss.

¹⁴⁹ V. BRIZZOLARI, *Note a margine di un caso emblematico*, cit., 636.

¹⁵⁰ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 143.

¹⁵¹ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 50.

¹⁵² C. BONA, *L'abbandono*, cit., 90.

¹⁵³ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 220.

¹⁵⁴ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 149 ss.



impedirebbe di riconoscere l'astratta configurabilità del potere di rinunciare alla proprietà. Infatti, in assenza di una disciplina generale da cui desumere l'ammissibilità della rinuncia, potrebbe rinvenirsi un fondamento normativo nell'art. 832 cod. civ. La rinuncia come una facoltà del proprietario sarebbe espressione del diritto dominicale. La natura e la struttura del diritto dominicale quale diritto disponibile consentono di individuare una astratta configurabilità della facoltà rinunciativa¹⁵⁵.

La ricostruzione da ultimo riportata non è immune da critiche¹⁵⁶. In tal senso, un diverso orientamento ha contestato l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare obiettando alle argomentazioni addotte dalla tesi favorevole.

Quanto agli argomenti letterali, gli artt. 1350, n. 5) e 2643, n. 5), cod. civ. non conducono necessariamente all'ammissibilità della rinuncia. Infatti, le disposizioni sono tra loro speculari, e il n. 5) di entrambe fa riferimento agli atti tra vivi «di cui ai precedenti numeri», se si concentra l'attenzione sul dato letterale, gli atti di rinuncia soggetti a forma scritta e trascrizione sono testualmente i «contratti», e non qualsiasi atto di rinuncia¹⁵⁷.

Nella prospettiva della tesi negativa non può desumersi una regola generale di rinunciabili dalla previsione dell'art. 1118 cod. civ. Ciò in quanto, il divieto di rinuncia alle parti comuni risponde alla necessità che il proprietario dell'appartamento in condominio, anche qualora rinunci alla quota di proprietà sui beni comuni, continua a goderne.

Anche gli argomenti che fanno leva sulle previsioni legislative espresse di rinuncia sono oggetto di critica. Infatti, le singole ipotesi di rinuncia fanno leva sul meccanismo di elasticità del dominio. In tal senso, la rinuncia alla comproprietà ha come conseguenza la riespansione del diritto dei comunisti, mentre non si pone il problema della dismissione del diritto di proprietà esclusiva¹⁵⁸.

Sull'ultimo punto, la dottrina favorevole ha replicato che l'espressa previsione legislativa è necessaria non tanto a consentire la rinuncia. Ma a ricollegare a questo atto effetti ulteriori, come l'estinzione delle obbligazioni di contribuzioni alle spese¹⁵⁹.

La tesi critica verso l'ammissibilità della rinuncia al diritto di proprietà immobiliare evidenzia come lo stesso fondamento costituzionale della rinuncia presupponga l'esistenza di limiti alle facoltà del proprietario in forza della funzione sociale¹⁶⁰.

In tal senso, la rinuncia al diritto di proprietà immobiliare non sarebbe configurabile in quanto implica dei costi per la collettività e si porrebbe in contrasto con gli artt. 2 e 42 Cost., rispettivamente per la lesione del principio di solidarietà e della funzione sociale della proprietà.

Anche questo argomento è stato contestato dalla dottrina prevalente. L'abbandono incide solo indirettamente sulla collettività. L'interesse dello Stato a non essere gravato dai valori negativi delle proprietà immobiliari è considerato dall'art. 827 cod. civ. che prevede l'acquisto del bene abbandonato. Si ritiene che sia stato il legislatore con la citata norma a bilanciare gli interessi del singolo e della collettività nella ripartizione dei valori negativi dei beni immobili¹⁶¹.

La tesi negativa si oppone al riconoscimento della facoltà di rinunciare sulla scorta dell'art. 827 cod.

¹⁵⁵ T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *Ammissibilità*, cit., 733; M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 9.

¹⁵⁶ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 51-58 ss.

¹⁵⁷ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 60.

¹⁵⁸ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 59.

¹⁵⁹ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 10.

¹⁶⁰ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 165.

¹⁶¹ C. BONA, *L'abbandono*, cit., 92.



civ.¹⁶² L'implicito riconoscimento di tali facoltà sarebbe frutto di una interpretazione moderna delle norme richiamate. Nell'originaria intenzione del legislatore del 1942, l'art. 827 cod. civ. si era rivolto ai beni immobili oggettivamente privi di titolare. Così il legislatore poneva fine alla possibilità di proprietà "acefale", senza riconoscere alcuna facoltà rinunciativa ai proprietari di immobili.

La tesi negativa sottolinea l'importanza dogmatica dell'art. 827 cod. civ. In tale prospettiva, la disposizione non ammetterebbe tra le fattispecie di beni abbandonati anche le ipotesi di vacanza dovute ad un atto di autonomia privata¹⁶³. Sussisterebbe una oggettiva differenza tra la fattispecie di un immobile privo di titolare, a cui applicare l'art. 827 cod. civ., e l'immobile abbandonato dal titolare. In quest'ultima fattispecie non potrebbe operare l'acquisto a carico dello Stato. A *fortiori* la norma non potrebbe giustificare l'ammissibilità di una rinuncia abdicativa¹⁶⁴.

La critica all'esercizio negativo del diritto di proprietà¹⁶⁵ sottolinea come la rinuncia non si raccorda all'interesse sotteso al diritto di proprietà, da che il suo esercizio non è imputabile alle facoltà dominicali. Nello specifico la rinuncia non è un interesse tutelato dal diritto di proprietà stesso.

Sul punto la tesi favorevole ha replicato come un'interpretazione storica della *ratio* della suddetta norma non possa prescindere dal dibattito sul principio *nulle terre sans seigneur*, ovvero *nul seigneur sans titre*¹⁶⁶. Il primo principio riconosceva la presunzione di proprietà al signore sugli immobili abbandonati; il secondo, invece, ritiene i beni senza titolare allodiali, ossia non soggetti a diritti né a obblighi.

Il legislatore del 1942, conscio di tale disputa, avrebbe introdotto l'art. 827 cod. civ. con l'intento di definire tale problema adottando il principio per cui i beni abbandonati spettano in generale allo Stato a prescindere dalla causa vacanza. Il legislatore avrebbe riconosciuto la facoltà di rinuncia, da cui deriverebbe la fattispecie di acquisto da parte dello Stato.

Ulteriore argomento addotto dalla tesi negativa riguarda la previsione della rinuncia di diritti su beni mobili. Questa non potrebbe costituire la base per fondare l'ammissibilità della rinuncia a diritti su immobili. Gli stessi sono suscettibili di occupazione *ex art.* 923 cod. civ. a differenza dei beni immobili.

Questa differenza incide sul riparto dei costi della rinuncia al diritto. In quanto rinuncia al bene mobile non crea costi per la collettività equivalenti a quelli legati all'abbandono di beni immobili.

Sotto tale profilo critico la dottrina favorevole ha obiettato che, sebbene le due categorie di beni siano strutturalmente differenti, non si può ammettere che la tipologia di bene incida sui diritti del proprietario fino al punto da renderlo "prigioniero" del suo stesso diritto¹⁶⁷.

Inoltre, la tesi negativa ritiene che la rinuncia non rientri tra le modalità di acquisto della proprietà in quanto il trapasso della proprietà allo Stato è solo una conseguenza ulteriore dell'atto abdicativo¹⁶⁸. Differentemente, la tesi positiva afferma che l'art. 827 cod. civ. rappresenta una tipica modalità di acquisto della proprietà ai sensi dell'art. 922 cod. civ. In tal senso, la rinuncia sarebbe una fattispecie tipica da cui scaturisce l'effetto acquisitivo per la Stato.

Il contrasto che si sviluppa intorno alla tipicità dei modi di acquisto della proprietà presenta due alternative: la prima è quella di ritenere ammissibile la rinuncia come modalità tipica di acquisto della

¹⁶² U. LA PORTA, *La rinuncia*, cit., 495; G. ORLANDO, *Rinuncia opportunistica*, cit., 236.

¹⁶³ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 65.

¹⁶⁴ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 69.

¹⁶⁵ G. ORLANDO, *La rinuncia*, cit., 49.

¹⁶⁶ C. BONA, *L'abbandono*, cit., 85.

¹⁶⁷ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 11.

¹⁶⁸ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 71.



proprietà ex artt. 827 e 922 cod. civ. La seconda è quella di escludere che la rinuncia abbia alcun legame con il passaggio della proprietà. Pertanto, sarebbe da escludere che l'art. 827 cod. civ. implichi il riconoscimento della facoltà abdicativa.

La tesi negativa sostiene anche che ammettere la rinuncia abdicativa abbia come conseguenza la collettivizzazione dei rischi connessi alla titolarità degli immobili. Tale effetto sarebbe in conflitto con il principio di *cuius commoda eius et incommoda*¹⁶⁹.

Va segnalato che, la tesi positiva ritiene che il pericolo di rinunce opportunistiche possa essere neutralizzato escludendo che il negozio rinunciativo abbia effetto liberatorio per le obbligazioni già maturate.

Senonché è stato obiettato che le obbligazioni in oggetto appartengono alla categoria delle obbligazioni *propter rem*. Come tali sono soggette al regime di ambulatorio e non posso che seguire il bene¹⁷⁰. Questa è forse la critica più attuale all'orientamento positivo, poiché costringe a una scelta drastica: ammettere la rinuncia al diritto *sic et simpliciter* o negarla. Sul punto si tornerà meglio oltre analizzando la pronuncia della Corte di cassazione a sezioni unite da ultimo pronunciata.

Ulteriore argomento addotto dalla tesi negativa risiede negli stessi limiti contemplati dall'art. 832 cod. civ. L'inconfigurabilità di un trasferimento della proprietà implica la modifica della sfera giuridica del terzo senza il suo consenso¹⁷¹.

L'esistenza di norme che impediscono l'abuso del diritto giustifica *a fortiori* limiti alle facoltà di disposizione qualora insanabilmente in contrasto con le finalità sociali di esercizio del diritto.

Nello stesso senso si è argomentato che l'atto abdicativo in quanto negozio unilaterale rientra nella disciplina dell'art. 1333 cod. civ. sui contratti con obbligazioni del solo proponente. La prevalente tesi ritiene che sia inammissibile un negozio unilaterale di trasferimento della proprietà o costitutiva di un diritto reale minore che implicano dei costi per la sfera giuridica del beneficiario. A maggior ragione non potrebbe risultare ammissibili un atto di abbandono di un immobile in favore dello Stato senza il suo consenso¹⁷².

In breve «un effetto acquisitivo in capo allo Stato della proprietà di un bene derelitto e il conseguente trasferimento in capo allo stesso, senza preventivo consenso, degli oneri e delle obbligazioni inerenti il bene oggetto di dismissione, appare in contrasto con il generale principio in forza del quale nessuno può essere obbligato ad acquisire un bene, un credito o altro vantaggio patrimoniale neppure a titolo gratuito; desumibile da una pluralità di norme quali gli artt. 1236, 1411, 1372 c.c.»¹⁷³.

Una volta ammessa astrattamente la rinuncia il problema che si pone diviene definirne i limiti e gli specifici divieti¹⁷⁴. Sul punto una tesi intermedia¹⁷⁵ ritiene che la rinuncia alla proprietà sia ammissibile, ma a determinate condizioni. In particolare, la rinuncia quale atto atipico unilaterale sarebbe suscettibile di un vaglio di meritevolezza ai sensi degli artt. 1322 e 1324 cod. civ.¹⁷⁶. In tal senso si è espresso anche il parere dell'Avvocatura dello Stato del 2018, già menzionato¹⁷⁷.

¹⁶⁹ G. ORLANDO, *Rinuncia opportunistica*, cit., 241.

¹⁷⁰ C. TRAPUZZANO, *La facoltà abdicativa*, cit., 13.

¹⁷¹ F. SCOGNAMIGLIO, *La rinuncia*, cit., 10 ss.

¹⁷² F. SCOGNAMIGLIO, *La rinuncia*, cit., 15.

¹⁷³ Trib. Torino, sez. II civ., ord., 24 ottobre 2023, n. 1922, in *Onelegale*.

¹⁷⁴ T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *Ammissibilità*, cit., 734.

¹⁷⁵ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 168 ss.

¹⁷⁶ C. BONA, *L'abbandono*, cit., 92.

¹⁷⁷ Su cui si v. F. SCOGNAMIGLIO, *La rinuncia*, cit.; A. CECCHETTO, *La rinuncia*, cit., 305-306; D. RIVA, *Rinuncia abdicativa al diritto di proprietà*, in *Feder Notizie*, 2018; G. FADDA, *Il problema della rinuncia*, cit.; T. PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato*, cit., 244 ss.; E. DAMIANI, *La rinuncia*, cit., 155 ss.; L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 168 ss.



Secondo detto parere l'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare dal valore negativo è da ritenersi assolutamente pregiudizievole per lo Stato e va neutralizzato attraverso lo strumento della nullità per immeritevolezza *ex art.* 1322 cod. civ.

Sul punto sono state elaborate due distinte ricostruzioni. La prima ritiene che non sia ammissibile un controllo di meritevolezza sulla causa della rinuncia. Si argomenta, infatti, nel senso che la rinuncia non è espressione del potere dispositivo del titolare del diritto e non prevede un rapporto relazionale con altri soggetti.

La ricostruzione ora esaminata si fonda su una doppia argomentazione: da un lato il dogma dell'unitarietà della rinuncia; dall'altro la tipicità della causa della rinuncia¹⁷⁸.

Quest'ultima tesi non è generalizzabile per un duplice ordine di motivi. Il primo motivo è che la rinuncia non può riguardare diritti indisponibili, in tal caso è ineludibile il controllo esterno sull'atto di autonomia negoziale. In secondo luogo, la rinuncia può limitatamente incidere sulla sfera giuridica altrui¹⁷⁹.

Sembra più adeguato risolvere il dubbio circa il controllo di meritevolezza sulla rinuncia alla luce della sua funzione pratica e della teoria della causa in concreto.

Sebbene la causa tipica della rinuncia sia rinvenibile nella dismissione del diritto, ciò non esclude che l'atto rinunciativo possa involgere diversi interessi¹⁸⁰. L'orientamento ora esaminato conclude per l'esigenza di operare un controllo unitario di meritevolezza del negozio rinunciativo a causa della concreta polifunzionalità che lo stesso può assumere.

Se per un verso non si pone nessun problema quando il negozio di rinuncia corrisponde con la causa dismissiva del diritto, d'altro lato risulta opportuno operare il controllo di meritevolezza *ex art.* 1322 cod. civ. quando l'atto in esame persegua in concreto interessi diversi.

Così l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà del bene diseconomico sarebbe rimessa a una valutazione caso per caso. Il giudizio casistico consente di mettere in luce la causa in concreto della rinuncia¹⁸¹. Questo in quanto la facoltà di disposizione del diritto, di cui la rinuncia è esplicazione, non può essere negata in assenza di una disposizione normativa contraria¹⁸².

In ciò la rinuncia dimostra di essere un residuo della facoltà dello *ius utendi et abutendi*, che oggi deve trovare contemperamento nelle esigenze collettive in forza della funzione sociale della proprietà¹⁸³. Affermare il contrario significherebbe imporre la proprietà al privato e alterare i caratteri essenziali del diritto dominicale¹⁸⁴.

Secondo l'orientamento sostenuto dall'Avvocatura dello Stato l'atto di rinuncia non è meritevole di tutela quando incide sugli interessi della collettività pregiudicandoli¹⁸⁵. La rinuncia, infatti, implica il trasferimento del bene nel patrimonio dello Stato con tutte le sue ricadute negative¹⁸⁶. Ciò andrebbe contro il principio della funzione sociale della proprietà e della solidarietà.

¹⁷⁸ A. DE MAURO, *La rinuncia*, cit., 48.

¹⁷⁹ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 127.

¹⁸⁰ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 129 ss.

¹⁸¹ C. TRAPUZZANO, *La facoltà abdicativa*, cit., 14.

¹⁸² L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 170.

¹⁸³ M. BELLINIA, *La rinuncia*, cit., 48.; Sulla funzione sociale della proprietà si v. S. PATTI, *La funzione sociale nella "civiltà italiana" dell'ultimo secolo*, in *La funzione sociale nel diritto privato tra XX e XXI secolo*, a cura di F. Macario e M.N. Miletti, Università degli Studi di Roma Tre, 2017; A. IANNARELLI, *Funzione sociale della proprietà e disciplina dei beni*, in *La funzione sociale nel diritto privato tra XX e XXI secolo*, cit.

¹⁸⁴ C. TRAPUZZANO, *La facoltà abdicativa*, cit., 14.; L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 74 ss.

¹⁸⁵ Parere dell'Avvocatura dello Stato, 14 marzo 2018, cit., 1 ss.

¹⁸⁶ V. BRIZZOLARI, *Note a margine*, cit., 637 ss.; E. DAMIANI, *La rinuncia*, cit., 160.



Alle argomentazioni ora esposte è stato replicato come il giudizio di meritevolezza non possa fondarsi su una comparazione tra benefici e sacrifici della rinuncia a carico dello Stato. Questo perché, come già detto, l'acquisto dello Stato è una mera conseguenza ulteriore dell'atto abdicativo. In altre parole, non è tanto la causa dismissiva del patto oggetto del giudizio di validità, ma la causa in concreto ¹⁸⁷.

Così nel giudizio di meritevolezza la rinuncia non può essere completamente sacrificata di fronte ad interessi collettivi che vengono incisi solo mediatamente ¹⁸⁸. Ciò in quanto la facoltà di abbandono, ricompresa nella sfera dominicale, è espressione dell'autonomia privata a sua volta interesse protetto dall'ordinamento ¹⁸⁹.

La funzione sociale e la solidarietà di cui gli artt. 41 e 2 Cost. non implicano un contrasto con l'art. 827 cod. civ. In primo luogo, l'abbandono non comporta sempre costi per la collettività in opposizione agli interessi generali. Nello specifico la scelta del legislatore di evitare la vacanza del bene evita i costi dell'abbandono che pur ricadono sulla collettività ¹⁹⁰ poiché la funzione sociale riveste una funzione promozionale della proprietà e non inibitoria ¹⁹¹.

Così la funzione sociale non avrebbe un carattere dirimente del dibattito in esame in quanto la rinuncia potrebbe divenire strumento per sopperire all'inerzia dello Stato ad esercitare il potere espropriativo e, quindi, modalità di realizzazione degli interessi collettivi sulla proprietà privata ¹⁹².

Invero, non avrebbe giustificazione una funzione sociale che impedisca lo sviluppo della proprietà anche ove tale processo comporti dei costi per la società. Evitare che il bene inutile gravi su un singolo consociato risponde all'impegno solidaristico della collettività a valorizzare la proprietà in funzione sociale ¹⁹³.

In secondo luogo, si è sottolineato come, mentre la funzione sociale e la solidarietà sono principi afferenti al conflitto tra interessi privati e collettivi, nella fattispecie in esame il conflitto coinvolge solo interessi collettivi. In particolare, si fa qui riferimento all'interesse della collettività alla manutenzione dell'immobile e l'interesse della collettività a non subire i costi dell'immobile ¹⁹⁴.

La tesi che ritiene immeritevole la rinuncia afferma che l'atto rinunciativo deve ritenersi nullo qualora lo stesso rivesta causa illecita ai sensi dell'art. 1343 cod. civ. ad esempio quando la rinuncia è fatta in violazione di norme che impongono la demolizione o la bonifica del terreno.

La rinuncia deve ritenersi nulla tra l'altro quando sia elusiva di norme imperative ex art. 1344 cod. civ. ¹⁹⁵. Nei casi di frode alla legge la rinuncia non è volta a ledere l'interesse di un privato, bensì a infrangere una norma imperativa posta a presidio di interessi collettivi ¹⁹⁶.

L'avvocatura dello Stato, inoltre, ha segnalato già come la giurisprudenza della Cassazione sia arrivata ad applicare alla rinuncia la nullità per i motivi illeciti ex art. 1345 cod. civ. ¹⁹⁷. Si ritiene applicabile la norma in questione in forza della sua stessa *ratio* rivolta ad assicurare «l'esigenza di evitare gli abusi

¹⁸⁷ F. SCOGNAMIGLIO, *La rinuncia*, cit., 9.

¹⁸⁸ C. BONA, *L'abbandono*, cit., 94.

¹⁸⁹ C. TRAPUZZANO, *La facoltà abdicativa*, cit., 14.

¹⁹⁰ C. BONA, *L'abbandono*, cit., 95.

¹⁹¹ C. TRAPUZZANO, *La facoltà abdicativa*, cit., 14.

¹⁹² L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 75.

¹⁹³ C. BONA, *L'abbandono*, cit., 97.

¹⁹⁴ C. BONA, *L'abbandono*, cit., 97.

¹⁹⁵ C. TRAPUZZANO, *La facoltà abdicativa*, cit., 18.

¹⁹⁶ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 177.

¹⁹⁷ Cass., 19 ottobre 2005, n. 20197, in *Onelegale*.



del diritto, ricorrenti quando l'atto di autonomia privata sia finalizzato esclusivamente al perseguimento di scopi riprovevoli ed antisociali». L'abuso del diritto manipola il diritto riconosciuto al privato per ledere un interesse altrui.

In conclusione, l'orientamento intermedio afferma che l'immeritevolezza deriva dalla contrarietà della rinuncia in concreto con le istanze immanenti nella funzione sociale *ex art. 42 Cost.*¹⁹⁸. In particolare, gli obblighi di solidarietà e di sicurezza verso i consociati, di cui gli artt. 2 e 41, comma 2, Cost., costituirebbero i limiti inderogabili delle prerogative dominicali *ex art. 832 cod. civ.*¹⁹⁹.

L'immeritevolezza sostenuta dall'Avvocatura guarda sostanzialmente alla combinazione tra effetto dismissivo, proprio della rinuncia, ed effetto acquisitivo, frutto della disposizione legislativa.

Si reputa immeritevole la rinuncia meramente egoistica per illiceità della causa poiché tramuta la proprietà da fonte di ricchezza a causa di esternalità negative svantaggiose per chi l'acquista.

Parte della dottrina in senso critico evidenzia come difficilmente la rinuncia potrebbe essere supportata da intenti non egoistici²⁰⁰. L'interesse utilitaristico sarebbe sempre in contrasto con quello dello Stato, mentre l'interesse del rinunciante privo di interesse egoistico non sarebbe facilmente individuabile.

La conseguenza sarebbe che, pur ammettendo astrattamente la rinuncia alla proprietà immobiliare, detta sarebbe concretamente inconfigurabile perché nulla in quanto sempre caratterizzata da interessi egoistici. Sotto tale profilo emerge la contraddittorietà del parere dell'Avvocatura²⁰¹.

7. Le sezioni unite sulla rinuncia alla proprietà: un breve commento

Sul problema dell'ammissibilità della rinuncia al diritto di proprietà si sono pronunciate le sezioni unite con sentenza n. 23093 del 11 agosto 2025²⁰². La sentenza assume a suo fondamento il dibattito giurisprudenziale e dottrinale ora esaminato, portandolo alle sue estreme conseguenze.

La Suprema Corte risponde ai due quesiti posti dall'ordinanza di rimessione. Il primo riguarda la generale ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà esclusivo su immobili gravati da vincoli conformativi.

Il secondo, subordinato al primo, chiede se, ammessa la rinuncia al diritto di proprietà, la stessa debba essere sottoposta a un giudizio di meritevolezza quando connotata da finalità esclusivamente egoistiche.

La soluzione accolta dalla Cassazione si pone in continuità con l'indirizzo del giudice ordinario che ritiene generalmente ammissibile la rinuncia alla proprietà immobiliare esclusiva. In particolare, «la rinuncia alla proprietà immobiliare è atto unilaterale e non recettizio, la cui funzione tipica è soltanto quella di dismettere il diritto, in quanto modalità di esercizio e di attuazione della facoltà di disporre». Invece, l'acquisto da parte dello Stato si produce *ex lege* per l'effetto dell'art 827 cod. civ.

In secondo luogo, ammessa la rinuncia quale facoltà del diritto del proprietario, l'atto di rinuncia non può essere soggetto a un sindacato di meritevolezza sulla scorta della funzione sociale della proprietà, come proposto da una parte della dottrina e dall'Avvocatura dello Stato.

Peraltro, la Cassazione fa applicazione rigorosa del principio di legalità affermando che non opera il rimedio della nullità per immeritevolezza per contrasto con l'art. 42 Cost.: «sia perché le limitazioni della proprietà, preordinate ad assicurarne la funzione sociale, devono essere stabilite dal legislatore, sia

¹⁹⁸ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 172.

¹⁹⁹ F. SCOGNAMIGLIO, *La rinuncia*, cit., 9.

²⁰⁰ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 180.

²⁰¹ L. FOLLIERI, *La proprietà*, cit., 181.

²⁰² Consultabile su *Onelegale*.



perché non può ricavarsi dall'art. 42, secondo comma, Cost., un dovere di essere e di restare proprietario per "motivi di interesse generale"»).

I richiamati principi di diritto sono stati adottati sulla scorta di argomenti riconducibili alla dogmatica del diritto di proprietà.

Quanto alla facoltà di disporre di cui l'art. 832 cod. civ., questa è contenuto proprio del diritto di proprietà e in generale di tutti i diritti patrimoniali disponibili. La facoltà in oggetto si traduce nella possibilità di trasferire la posizione giuridica ad un altro soggetto sia per mezzo di alienazione sia attraverso altri strumenti. Sicché la facoltà di disporre deve essere intesa come «la possibilità di scegliere la destinazione del bene e la sua organizzazione»²⁰³.

Il diritto di godere del bene deve purtuttavia rispettare i limiti fissati dall'ordinamento. È proprio l'art. 42, comma 2, Cost., che chiede alla legge di riconoscere e garantire la proprietà privata determinandone i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale. In tal senso, deve essere chiarito che solo la legge ordinaria può disciplinare i limiti del diritto di proprietà.

Sicché, la funzione sociale non trasforma la proprietà in una funzione pubblica, in quanto ricade sul legislatore, e non sul giudice, il compito di bilanciare gli interessi coinvolti ed assicurare la funzione sociale attraverso limiti al diritto di proprietà²⁰⁴.

In altre parole, i divieti di abbandono della proprietà sono tassativi e disposti nell'interesse della collettività. Ciò in quanto la proprietà non può essere intesa come un dominio assoluto e illimitato, ai sensi degli artt. 42, commi 2 e 3, Cost., 1 Protocollo I CEDU, 17 CDFUE. Pertanto, è necessario l'intervento del legislatore per adottare eventuali restrizioni o l'esclusione della rinuncia per specifiche categorie di beni.

La Suprema Corte replica alle argomentazioni che vorrebbero desumere l'inammissibilità della rinuncia a partire dalla tipicità degli atti rinunciativi. In particolare, la natura atipica della rinuncia al diritto di proprietà non implica un divieto espresso di rinunciare, bensì il contrario: che la proprietà può essere rinunciata²⁰⁵.

Tale assunto deriva da una applicazione rigorosa del principio di legalità: se solo il legislatore può fissare i limiti della rinuncia, allora nella legge non va ricercato il fondamento positivo di tale facoltà, ma il suo limite, che attualmente manca.

Il secondo argomento affrontato dalla Corte riguarda l'effetto sulla sfera giuridica dei terzi causato dalla rinuncia alla proprietà. Come si è ricordato parte della dottrina nega l'ammissibilità della rinuncia al diritto di proprietà in quanto ne discenderebbe una violazione del principio di intangibilità della sfera giudica altrui. È consolidato quell'orientamento secondo cui l'ingresso del bene nel patrimonio del terzo sarebbe ammissibile solo quando produca effetti vantaggiosi.

Ma tale argomento finisce per rimettere l'ammissibilità della rinuncia a una imponderabile valutazione caso per caso delle diseconomie esterne e dei costi sociali²⁰⁶.

Oggetto di critica è anche l'argomento secondo cui la condotta manutentiva del bene è giuridicamente doverosa per il proprietario e ne impedirebbe la rinuncia. In particolare, è vero che le obbligazioni manutentive rispondono al principio *cuius commoda eius incommoda*, ma ciò non inferisce sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà. I profili obbligatori e delle facoltà del proprietario restano distinti.

²⁰³ Cass., sez. un., 15 novembre 2022, n. 33645 e n. 33659, in *Onelegale*.

²⁰⁴ Corte cost., 24 ottobre 2007, n. 348; Id., 28 luglio 1983, n. 252.

²⁰⁵ Cass., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, punto n. 15.

²⁰⁶ Cass., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, punto n. 15.1.



Pertanto, risulta imprevedibile affermare la validità o invalidità della rinuncia sulla base della convenienza o meno del bene acquisito dallo Stato. La rinuncia al bene e l'acquisto al patrimonio pubblico prescindono dalla qualificazione della fattispecie sotto il profilo del valore economico²⁰⁷.

Ove la legge disponga detti limiti all'abbandono della proprietà lo strumento adeguato a far valere l'illegittimità della condotta abdicativa sarà la nullità per violazione di norme imperative, e non tanto il giudizio di meritevolezza²⁰⁸.

Infatti, il giudizio di meritevolezza non può che concernere l'effetto diretto e immediato della rinuncia, ossia l'effetto abdicativo. Questo risulta essere anche l'unico effetto della rinuncia, come già ricordato dalla dottrina. Invece, l'acquisto da parte dello Stato dell'immobile, *ex art. 827 cod. civ.*, è solo una conseguenza ulteriore frutto di una situazione fattuale della vacanza della titolarità del bene²⁰⁹.

Infine, Cassazione chiarisce che la responsabilità per i danni e per le obbligazioni manutentive collegate all'immobile restano in capo al proprietario anche in caso di rinuncia abdicativa. Lo Stato sarà obbligato solo per le obbligazioni sorte a seguito del trapasso del bene²¹⁰.

Data risposta al primo quesito, la disamina dell'organo nomofilattico procede sul tema del rimedio della nullità dell'atto di rinuncia. In particolare, si analizza la supposta nullità della rinuncia egoistica per effetto della immeritevolezza o illiceità della causa, o della illiceità del motivo, o della frode alla legge, o della nullità per abuso del diritto.

In primo luogo, il sindacato di meritevolezza di cui l'art. 1322 cod. civ. non è praticabile nel caso di specie in quanto la meritevolezza della rinuncia a va apprezzata con «riferimento al potere dominicale di scegliere la destinazione economica da imprimere alla cosa e di utilizzarla in modo oggettivamente apprezzabile»²¹¹.

La rinuncia, seppur oggettivamente mossa da finalità egoistiche di accollare allo Stato i valori negativi della proprietà, non può essere soggetta a un sindacato di validità per effetto della riserva di legge di cui l'art. 42, comma 2, Cost. Ciò in quanto manca un referente positivo che attui i limiti presupposti dalla disciplina costituzionale della funzione sociale, la quale non può essere invocata come parametro sostanziale di un «sindacato di costituzionalità»²¹² della rinuncia.

In secondo luogo, non è possibile ritenere che la facoltà abdicativa sia violativa del divieto di abuso del diritto, in quanto «[tale] profilo acquisirebbe rilievo dirimente solo considerando che la rinuncia alla proprietà non costituisca un atto di esercizio del dominio potenzialmente realizzatore dell'interesse patrimoniale protetto dalla relazione assoluta di attribuzione tra soggetto e bene»²¹³. Il controllo giudiziale sull'esercizio della proprietà riguarda solo quei comportamenti proprietari di esercizio attivo dei poteri di utilizzazione del bene, che sacrificano le ragioni dei terzi e che vengono valutati secondo i canoni della responsabilità civile. Invece, riconosciuto che la rinuncia abdicativa alla proprietà è una modalità di attuazione delle facoltà del proprietario, pertanto, le categorie degli atti emulativi (art. 833 cod. civ.)

²⁰⁷ Cass., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, punto n. 17.6.

²⁰⁸ Cass., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, punto n. 11.1.

²⁰⁹ Cass., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, punto n. 12.

²¹⁰ Cass., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, punto n. 16.2. In questo senso si era già pronunciata la Cass., sez. un., 1° febbraio 2023, n. 3077, in tema di bonifica e ripristino ambientale, la quale ha ribadito il principio per cui «chi inquina paga», mentre il proprietario incolpevole non è obbligato per il solo fatto di essere titolare del bene. Si v. anche *Id.*, 4 gennaio 2024, n. 199.

²¹¹ Cass., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, punto n. 19.

²¹² Cass., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, punto n. 19.2.

²¹³ Cass., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, punto n. 16.1.



e dell'abuso del diritto non possono costituire limiti della stessa. Diversamente si limiterebbe un diritto costituzionalmente tutelato sulla scorta di un sindacato giurisprudenziale di opportunità casistico.

La soluzione adottata dalla Suprema Corte si fonda su un'interpretazione rigorosa del principio di legalità e della riserva di legge sancita dall'art. 42, comma 2, Cost. Così, finché mancherà un espresso divieto positivo della rinuncia immobiliare la stessa dovrà ritenersi ammissibile.

Da ciò deriva che il giudizio di meritevolezza non può fondarsi su una lettura sostanziale della funzione sociale della proprietà. L'art. 1322 cod. civ. richiede la presenza di un espresso parametro positivo che non può consistere nella valutazione casistica della convenienza economica dell'acquisto da parte dello Stato.

Come chiarito dalla sentenza in esame, una corretta valutazione del ruolo della meritevolezza dell'atto di rinuncia implica la verifica dell'esistenza di una causa idonea in chiave socioeconomica.

Sotto tale profilo si può richiamare quanto affermato da autorevole dottrina secondo cui «la rinuncia non è un negozio astratto, bensì un negozio causale di disposizione non attributiva»²¹⁴. È vero che la causa della rinuncia si prospetta in una forma indeterminata, ma risulta determinabile in concreto in base alle esigenze che persegue e gli interessi socioeconomici che realizza. È indubbio, quindi, che il negozio di rinuncia alla proprietà sia dotato di causa idonea, che, nello specifico, va ricercata nello scopo immanente nella manifestazione negoziale.

La difficoltà di individuare la causa giustificativa deriva dalla struttura della rinuncia come negozio che non realizza un'attribuzione patrimoniale diretta. Ma va riconosciuto anche che non sussiste un dovere di essere e di restare proprietario per motivi di interesse generale.

La rinuncia alla proprietà immobiliare persegue l'unica finalità tipica di dismettere il diritto e regola unicamente l'interesse patrimoniale del proprietario, senza che abbiano rilievo interessi pratici diversi dall'intenzione puramente abdicativa. Sicché, il solo fine egoistico della rinuncia non implica un giudizio di immeritevolezza in quanto il sindacato sull'atto unilaterale della rinuncia deve riguardare l'unico effetto diretto, ossia quello abdicativo, e non anche l'effetto ulteriore acquisitivo. Al più, ragionando *de iure condendo*, viene “suggerita” una rimodulazione dell'art 827 cod. civ. secondo un diverso equilibrio nei rapporti tra pubblico e privato.

In altre parole, la causa abdicativa trova una propria giustificazione nella tutela costituzionale del diritto di proprietà, che implica il riconoscimento della facoltà abdicativa quale espressione ultima del diritto dispositivo meritevole di tutela.

D'altro canto, è vero che l'art. 42 Cost. riconosce che la proprietà privata è garantita a tutti i cittadini non solo per soddisfare bisogni egoistici ma anche per la soddisfazione di interessi generali: il mantenimento in buono stato di un bene immobile, dunque, costituisce non solo esplicazione delle facoltà inerenti alla proprietà, ma anche un dovere. Ciò secondo parte della dottrina dovrebbe implicare un controllo caso per caso della funzionalità della rinuncia agli interessi generali.

Un controllo sull'abuso del diritto alla rinuncia non è però stato riconosciuto dalla suprema Corte che ha ribadito come il diritto di proprietà può essere limitato solo in forza di una legge, spettando al legislatore e non al giudice fissare i limiti della facoltà abdicativa.

Non può non rilevarsi come la stessa pronuncia della Cassazione potrebbe prestarsi a critiche per le conseguenze pratiche della decisione. Il principale dei problemi che sembra emergere è quello della concreta utilità per il proprietario di una rinuncia non liberatoria. Come si è visto la Cassazione chiarisce

²¹⁴ F. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., 929.



che gli obblighi manutentivi e di bonifica, la responsabilità per i danni dell'immobile e gli obblighi conformativi precedenti alla rinuncia restano in capo al proprietario. Ma, come è noto, lo scopo della rinuncia abdicativa è proprio quello di liberarsi dei valori negativi dell'immobile.

In primo luogo, impedire tale effetto liberatorio non sarebbe coerente in quanto si finisce per ammettere in astratto la rinuncia alla proprietà immobiliare, per poi negarla in concreto, non per effetto dell'immeritevolezza, ma per la sopravvivenza dei costi della proprietà. In tal modo si rischia di replicare specularmente quanto già affermato dall'Avvocatura dello Stato.

In secondo luogo, la pronuncia della Cassazione pone anche un problema di dogmatica delle obbligazioni, quelle afferenti al bene rientrano nella categoria delle obbligazioni *propter rem* e come tali soggette al regime ambulatorio. La sentenza finisce per negare tale ricostruzione aprendo al problema del regime delle obbligazioni sorte in relazione al bene.

Infine, si deve ribadire che gli immobili abbandonati rappresentano un costo per la collettività in una prospettiva anche intergenerazionale, pertanto, lo Stato ha il compito di recuperarli in forza della natura promozionale della funzione sociale. Mentre, impedire l'effetto liberatorio non significa altro che lasciare questi immobili privi di utilità, contravvenendo al principio di solidarietà e alla stessa funzione sociale della proprietà.