



CASS., SEZ. UN., SENT. 11 AGOSTO 2025, N. 23093

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 della cosa accordata dall'art. 832 cod. civ., realizzatrice dell'interesse patrimoniale del titolare protetto dalla relazione assoluta di attribuzione, producendosi *ex lege* l'effetto riflesso dell'acquisto dello Stato a titolo originario, in forza dell'art. 827 cod. civ., quale conseguenza della situazione di fatto della vacanza del bene. Ne discende che la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare «trova causa», e quindi anche riscontro della meritevolezza dell'interesse perseguito, in sé stessa, e non nell'adesione di un «altro contraente». Allorché la rinuncia alla proprietà immobiliare, atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario funzionalmente diretto alla perdita del diritto, appaia, non di meno, animata da un «fine egoistico», non può comprendersi tra i possibili margini di intervento del giudice un rilievo di nullità virtuale per contrasto con il precetto dell'art. 42, secondo comma, Cost., o di nullità per illiceità della causa o del motivo: ciò sia perché le limitazioni della proprietà, preordinate ad assicurarne la funzione sociale, devono essere stabilite dal legislatore, sia perché non può ricavarsi dall'art. 42, secondo comma, Cost., un dovere di essere e di restare proprietario per «motivi di interesse generale». Inoltre, esprimendo la rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile essenzialmente l'interesse negativo del proprietario a disfarsi delle titolarità del bene, non è configurabile un abuso di tale atto di esercizio della facoltà dominicale di disposizione diretto a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento e a raggiungere un risultato economico non meritato.

VALENTINA SICILIANO

Cultore della materia – Università degli Studi di Roma Tor Vergata

LE SEZIONI UNITE SULLA RINUNCIA ABDICATIVA ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE*

SOMMARIO: 1. Il caso. – 2. L'istituto della rinuncia ad un diritto. Inquadramento generale. – 3. La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà su un bene immobile. Coordinate del dibattito. – 3.1. La tesi dell'ammissibilità della mera rinuncia. – 3.2. Inammissibilità (assoluta o relativa) dell'atto abdicativo del diritto. Il "fine egoistico" della dismissione tra intento fraudolento e divieto di abuso del diritto. – 4. La soluzione interpretativa accolta dalle sezioni unite. Spunti di riflessione e prospettive future.

* Contributo sottoposto a revisione.



1. Il caso

I quesiti sottoposti all'esame delle sezioni unite civili della Corte di cassazione (ripro)pongono il tema della generale ammissibilità, nel nostro ordinamento, della c.d. rinuncia abdicativa, con particolare riguardo all'ipotesi di dismissione del diritto di proprietà su beni immobili, nonché della esatta delimitazione del perimetro di sindacabilità giudiziale del relativo atto dispositivo.

Il caso trae origine da due ordinanze "gemelle" di rinvio pregiudiziale rispettivamente emesse, ex art. 363-*bis* cod. proc. civ., dal Tribunale di L'Aquila e dal Tribunale di Venezia¹.

Nel primo contenzioso, il Ministero dell'economia e delle finanze e l'Agenzia del demanio domandano l'accertamento della nullità (o, in subordine, della invalidità o dell'inefficacia nei loro confronti) di plurimi atti di rinuncia abdicativa alla proprietà, aventi a oggetto terreni sottoposti a vincolo di pericolosità elevata in forza del Piano regionale di assetto idrogeologico (P.A.I.); nel secondo giudizio, invece, le citate Amministrazioni contestano la validità dell'atto di rinuncia relativo ad un immobile inserito nell'Inventario dei fenomeni franosi in Italia (c.d. progetto I.F.F.I.).

A parere delle Amministrazioni attrici, nel nostro ordinamento non sarebbe configurabile una generica ed incondizionata facoltà di rinuncia unilaterale alla proprietà immobiliare, posto che, in ipotesi di proprietà "fastidiosa o diseconomica", l'acquisto automatico del diritto dominicale al patrimonio pubblico, ai sensi dell'art. 827 cod. civ., sarebbe suscettibile di comportare "*costi elevatissimi e la responsabilità civile e penale in capo allo Stato e alla collettività, in contrasto con le istanze solidaristiche immanenti nella funzione sociale della proprietà ... [e] con gli obblighi di solidarietà economica e sociale*"² di cui agli artt. 2 e 42 Cost. In entrambe le fattispecie considerate, pertanto, il manifesto fine egoistico sotteso alla dismissione del diritto reale dovrebbe esitare nel riscontro della illiceità del relativo atto dispositivo ovvero, in subordine, nell'accertamento della violazione del divieto di abuso del diritto.

Con decreto del 28 febbraio 2024 (dep. 29 febbraio 2024) e con decreto del 25 giugno 2024, la Prima Presidente della Corte di cassazione ha dichiarato ammissibili i rinvii pregiudiziali, assegnando l'esame della questione alle sezioni unite per l'enunciazione del principio di diritto.

2. L'istituto della rinuncia ad un diritto. Inquadramento generale

La prevalente dottrina definisce la rinuncia abdicativa³ come il negozio⁴ giuridico unilaterale⁵ non

¹ Si tratta di Tribunale di L'Aquila, ord. 17 gennaio 2024, n. 233, e Tribunale di Venezia, ord. 23 aprile 2024, n. 4569, consultabili *online* al seguente *link*: www.cortedicassazione.it. Tra i contributi dottrinali successivi ai rinvii pregiudiziali cfr., tra gli altri, TRAPUZZANO, *La rinuncia abdicativa della proprietà immobiliare all'esame delle Sezioni Unite*, in *Accademia*, 2025, 197 ss.; R. QUADRI, *Il notaio e la rinuncia alla proprietà immobiliare*, *ivi*, 215 ss.; GUIZZI, *Chiose a margine di un seminario sulla rinuncia alla proprietà immobiliare aspettando le Sezioni Unite*, *ivi*, 225 ss.

² Tribunale di Venezia, ord. 23 aprile 2024, n. 4569, *cit.*

³ Si distinguono dalla rinuncia c.d. abdicativa le fattispecie di rinuncia c.d. costitutiva e/o traslativa (*ivi* inclusa la rinuncia satisfattiva-liberatoria), ossia negozi attributivi di una situazione giuridica, il cui effetto diretto risiede nell'acquisto di un diritto da parte di un terzo. Sul tema, si vedano, *ex multis*, E. BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, in *Trattato di diritto civile italiano*, Utet, Torino, 1960 e F. SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, Jovene, Napoli, 2002.

⁴ Riconoscono natura negoziale all'atto di rinuncia S. PUGLIATTI, *I fatti giuridici*, Edizioni Scientifiche Italiane, Milano, 1945, 40 ss.; M. ALLARA, *Le fattispecie estintive del rapporto obbligatorio*, Torino, 1948, 219 ss.; L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1966; C. DONISI, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Jovene, Napoli, 1972; F. MACIOCE, *Il negozio di rinuncia nel diritto privato*, Edizioni scientifiche italiane, Napoli, 1992; M. BELLINIA, *La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, in *Consiglio Nazionale del Notariato*, studio n. 216-2014/C.

Parte minoritaria della dottrina, invece, attribuisce alla rinuncia abdicativa natura di atto giuridico in senso stretto: sul punto, cfr. L. BOZZI, *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, Giuffrè, Milano, 2008, 48 ss.

⁵ Sul carattere unilaterale dell'atto rinunciativo si vedano L. BOZZI, *La rinuncia alla proprietà del bene "diseconomico"*.



recettizio mediante il quale l'autore abdica al proprio diritto, con conseguente dismissione della situazione giuridica di cui è titolare, in assenza dell'approvazione o del consenso di terzi.

L'effetto essenziale⁶ dell'atto abdicativo si risolve, secondo detta impostazione, nella sola dismissione della situazione giuridica soggettiva⁷, che estingue il legame di titolarità del soggetto con il relativo diritto, sicché gli (eventuali) ulteriori effetti estintivi o modificativi del rapporto – si pensi all'acquisto del diritto di proprietà sui beni immobili vacanti in capo allo Stato – “sono conseguenze solo riflesse del negozio rinunziativo, non direttamente correlate all'intento negoziale né al contenuto causale dell'atto”⁸, salvo che non siano espressamente previsti dalla legge.

Non v'è, tuttavia, unanimità di vedute in relazione all'incidenza dell'effetto estintivo: alcuni Autori ritengono che l'estinzione si riverberi direttamente sul diritto soggettivo⁹; altra opinione predica, invece, l'effetto estintivo del rapporto giuridico¹⁰.

La natura negoziale della rinuncia è stata messa in discussione da diversa (seppur minoritaria) impostazione, per la quale la dismissione del diritto andrebbe piuttosto inquadrata nella categoria dell'atto giuridico in senso stretto, attesa l'irrelevanza della volontà del titolare rispetto al prodursi dell'effetto estintivo¹¹.

Dubbi ed interrogativi intorno alla negoziabilità dell'atto, in AA.VV., *Per i cento anni dalla nascita di Renato Scognamiglio*, Napoli, 2022; F. MACIOCE, *Il negozio di rinuncia nel diritto privato*, cit.; G. SICCHIERO, *Rinuncia* (voce), in *Dig. disc. priv.*, XVII, Torino, 1998; L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, cit. e C. DONISI, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, cit.

In giurisprudenza, tra le molte, Cass. civ., sez. II, sent. 21 febbraio 1995, n. 1882; Cass. civ., sez. III, sent. 20 dicembre 1974, n. 4382, in *Giust. civ.*, 1975, 1, 744 ss., con nota di R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di rinuncia alla prelazione e al riscatto*; Cass. civ., sez. III, sent. 23 luglio 1997, n. 6872 e Cass. civ., sez. II, sent. 22 marzo 1962, n. 592.

Assegna invece struttura bilaterale all'atto abdicativo del diritto di proprietà immobiliare S. PIRAS, *La rinuncia nel diritto privato*, Jovene, Napoli, 1940.

⁶ Per una ricostruzione sistematica del dibattito sull'effetto estintivo ovvero dismissivo dell'atto di rinuncia, cfr. P. PERLINGIERI, *Appunti sulla rinuncia*, in *Rivista del notariato*, 1968, 344, il quale sostiene il carattere meramente eventuale dell'effetto estintivo del diritto: “L'effetto essenziale e costante che caratterizza la rinuncia è la perdita del diritto da parte del soggetto rinunziante, mentre l'estinzione dello stesso è effetto secondario, riflesso, eventuale. Rinunziare non vuol dire estinguere il diritto, anche se, normalmente, il diritto in occasione della dismissione si estingue; rinunziare vuol dire solo dismettere il diritto, escluderlo dal proprio patrimonio”.

⁷ M. BELLINIA, *La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, cit.; N. COVIELLO, *Manuale di diritto civile. Parte generale*, Milano, 1929, 324; S. ROMANO, *Autonomia privata*, Giuffrè, Milano, 1957, 88; F. SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, cit. e E. BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, cit.

⁸ Così M. BELLINIA, *La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, cit.

Sulla distinzione tra effetti diretti ed effetti riflessi del negozio unilaterale di rinuncia alla proprietà immobiliare, cfr. T. PASQUINO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare, con particolare riferimento alla quota in multiproprietà*, in *Nuovo dir. civ.*, 2019, 2, 27; G.V. COLONNA, *A proposito della causa della rinuncia abdicativa alla proprietà*, in *Notariato*, 2020, 4, 380 e L.A. CALOJARO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 11, 1555.

⁹ In tal senso, si vedano in particolare L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, cit.; G. GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettizia*, Edizioni Scientifiche Italiane, Milano, 1959, 86 ss.; G. STOLFI, *Teoria del negozio giuridico*, Cedam, Padova, 1961, 51 ss.; E. BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, cit. e A. RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Europa e diritto privato*, 2024, 1, 27.

¹⁰ In termini di estinzione del rapporto giuridico si esprimono F. SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, cit. e D. BARBERO, *Sistema istituzionale del diritto privato italiano*, I, Torino, 1950, 321, per il quale la rinuncia integrerebbe un atto di abbandono della titolarità del rapporto, con conseguente effetto estintivo del medesimo.

¹¹ Gli effetti discendenti dall'atto di rinuncia, infatti, sarebbero interamente predeterminati dall'ordinamento giuridico: si vedano, in tal senso, L. BIGLIAZZI GERI, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, Giuffrè, Milano, 1984, e L. BOZZI, *La rinuncia alla proprietà del bene “diseconomico”*. *Dubbi ed interrogativi intorno alla negoziabilità dell'atto*, cit., 213 ss.

Osserva R. SCOGNAMIGLIO, *Contributo alla teoria del negozio giuridico*, Jovene, Napoli, 1950, 214, che “anche volendo,



Diversità di opinioni si registra, altresì, in merito all'effettiva conformazione del potere dispositivo del soggetto titolare della situazione giuridica.

Secondo una prima tesi, la rinuncia sarebbe manifestazione del potere dispositivo del titolare della situazione giuridica, che è esterno al diritto e discende dalla generale capacità di agire del soggetto¹²; per altra impostazione, invece, il potere di disposizione sarebbe una facoltà interna al contenuto del diritto medesimo¹³.

Merita di essere segnalato, infine, il vivace dibattito relativo all'esatta individuazione del requisito causale dell'atto abdicativo¹⁴, che inevitabilmente si intreccia con il problema della tipicità della rinuncia¹⁵, nonché con quello della verifica di meritevolezza dell'interesse perseguito dal rinunciante.

Un indirizzo ormai risalente, ad esempio, nega l'applicabilità stessa del controllo causale all'atto abdicativo, sul presupposto che la rinuncia sia atto unilaterale, mediante cui si estrinseca il potere di disposizione del titolare del diritto¹⁶. Diversa (ma minoritaria) opinione, invece, si spinge al punto da inquadrare la rinuncia nella categoria dei negozi astratti (o acausali), stante l'assenza di un effetto (diretto) di attribuzione patrimoniale derivante dall'atto abdicativo¹⁷.

L'orientamento di gran lunga prevalente, tuttavia, conferma la rilevanza del profilo causale dell'atto di rinuncia, osservando come questo vada ricercato negli scopi perseguiti dal rinunciante e nel complesso degli interessi coinvolti, che *“colorano concretamente il negozio abdicativo”*¹⁸. Ne consegue che il vaglio di meritevolezza degli interessi *ex art. 1322 cod. civ.* si appunta non soltanto sull'effetto (diretto) di dismissione, ma si estende, altresì, a quello (riflesso ed ulteriore) di acquisto del diritto in capo allo Stato in forza dell'art. 827 cod. civ.¹⁹, atteso che entrambe le tipologie di effetti risultano parte *“dell'unico programma negoziale concretizzato nell'atto di rinuncia”*²⁰.

3. La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà su un bene immobile. Coordinate del dibattito

Ciò premesso in termini di inquadramento generale dell'istituto, si osserva come la dottrina e la giurisprudenza abbiano dedicato particolare attenzione alla fattispecie della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare.

il soggetto non potrebbe imprimere una destinazione diversa al proprio atto ... né potrebbe incidere sulla nuova determinazione del rapporto a seguito della sua rinuncia”.

¹² F. MACIOCE, *Rinuncia (dir. priv.)*, in *Enc. del diritto*, XL, Milano, 1989 e G. GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettizia*, cit., 99, per il quale *“la rinuncia non è che uno dei modi in cui può attuarsi il potere di disposizione del soggetto in ordine ad un proprio diritto”*. Si veda, altresì, F. MEGLIO, *Note in tema di rinuncia alla proprietà*, in questa *Rivista*, 2019, 6, 630 ss.

¹³ Si vedano S. PUGLIATTI, *L'atto di disposizione e il trasferimento dei diritti*, ora in *Diritto civile*, Milano, 1951, e L. MENGONI, *L'acquisto a “non domino”*, Milano, 1975, 40 ss.

¹⁴ Sul tema, cfr. G.V. COLONNA, *A proposito della causa della rinuncia abdicativa alla proprietà*, cit., 4.

¹⁵ Sul punto, diffusamente, T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *La funzione sociale della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *GiustiziaCivile.com*, 2 ottobre 2025, 8 ss.

¹⁶ G. SICCHIERO, (voce) *Rinuncia*, cit., 661 ss.

¹⁷ F. MACIOCE, *Rinuncia (dir. priv.)*, cit., 928 ss. e G. GORLA, *L'atto di disposizione di diritti*, in *Ann. Perugia*, 1936, 56 ss.

¹⁸ L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile. Rinuncia alla proprietà immobiliare tra interesse privato e ragioni della collettività*, Edizioni scientifiche italiane, Napoli, 2022, 127 ss.

¹⁹ Benché non vi sia uniformità di vedute sull'esatta portata dell'art. 827 cod. civ. – essendo gli interpreti divisi tra coloro che qualificano la disposizione in commento come norma di chiusura, volta ad eliminare incertezze sulla titolarità del diritto dominicale immobiliare, e quanti, invece, le attribuiscono una funzione di regolamentazione del regime di circolazione dei beni –, è opinione pressoché unanime che l'effetto acquisitivo del diritto di proprietà in capo allo Stato si produca automaticamente, senza possibilità di opporre un rifiuto.

²⁰ R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare: spunti di riflessione sulla causa dell'atto unilaterale*, Edizioni scientifiche italiane, Napoli, 2018.



Risulta dibattuta, anzitutto, l'ammissibilità stessa dell'atto di dismissione patrimoniale. Il citato interrogativo, infatti, si intreccia inevitabilmente con l'annosa questione dell'effettiva portata del “*diritto di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo*” e, più in generale, del contenuto stesso del diritto dominicale²¹.

Il secondo profilo di discussione investe, invece, la perimetrazione di un (eventuale) sindacato giudiziale sulla meritevolezza dell'interesse sotteso alla dismissione del bene.

Si tratta di chiarire, in particolare, se (ed in quale misura) tale atto di autonomia privata possa dirsi conforme all'ordinamento giuridico, tenuto conto del limite costituzionale della funzione sociale della proprietà (art. 42 Cost.) e delle esternalità negative sovente connesse alla dismissione della *res*.

3.1. La tesi dell'ammissibilità della mera rinuncia

L'orientamento favorevole²² all'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare si fonda su plurimi argomenti, tanto di carattere testuale, quanto di ordine sistematico.

Si valorizza, anzitutto, il disposto dell'art. 1350, n. 5, cod. civ., che prescrive la forma scritta *ad substantiam* per “*gli atti di rinuncia ai diritti indicati ai numeri precedenti*”, e quello dell'art. 2643, n. 5, cod. civ., che impone la formalità della trascrizione per “*gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti*”, posto che entrambe le disposizioni contemplano espressamente “*ai numeri precedenti*” il diritto di proprietà su beni immobili. A parere di questa dottrina²³, infatti, la regolamentazione della forma dell'atto di rinuncia, nonché la previsione della sua trascrivibilità, sarebbero indici normativi inequivoci dell'ammissibilità dell'istituto abdicativo.

Ancora, in senso favorevole alla configurabilità della rinuncia immobiliare deporrebbe anche la previsione di cui all'art. 827 cod. civ.²⁴, atteso che l'acquisto *ope legis* della proprietà in capo allo Stato garantirebbe il buon governo del territorio, scongiurando potenziali situazioni di rischio derivanti dal perdurante stato di abbandono della *res*. Alcuni Autori, tuttavia, ritengono che la dismissione dell'immobile non liberi il rinunciante dalle obbligazioni maturate anteriormente alla rinuncia stessa (si pensi agli obblighi di ripristino, di bonifica ovvero di manutenzione del bene), le quali restano a carico di quest'ultimo indipendentemente dall'acquisto del diritto dominicale in capo all'Ente pubblico²⁵.

²¹ È dibattuto se la facoltà di disposizione appartenga al contenuto tipico del diritto di proprietà: sul tema, si vedano F. ROMANO, *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, Milano, 1967, 41 ss.; A. BELFIORE, *Interpretazione e dottrina nella teoria dei diritti reali*, Giuffrè, Milano, 1979, 276 ss.; S. RODOTÀ, voce *Proprietà (diritto vigente)*, in *Novissimo digesto italiano*, XIV, Torino, 1967, 142; M. COSTANTINO, *Contributo alla teoria della proprietà*, Jovene, Napoli, 1967, 65 ss.; D. CARUSI, *Le situazioni giuridiche soggettive*, in E. GABRIELLI (a cura di), *Diritto Privato*, Giappichelli, Torino, 2023, 97 e V. BRIZZOLARI, *Note a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2021, 3, 636.

²² L'ammissibilità della facoltà di dismettere puramente e semplicemente il diritto di proprietà su un bene immobile è sostenuta da parte della giurisprudenza, sia amministrativa (cfr., ad esempio, TAR Lombardia, 18 dicembre 2020, n. 2553, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2021, 3, 631, con nota di V. BRIZZOLARI, e CdS, 20 marzo 2024, n. 2714), sia ordinaria (tra le molte, Cass., sent. 22 gennaio 2024, n. 2132; Cass., Sez. I, sent. 24 maggio 2018, n. 12961; Trib. Rovereto, 24 maggio 2023, in *Foro it.*, “Comunione e condominio”, 2023, Trib. Pavia, 3 novembre 2022, n. 1354 e Trib. Firenze, 15 settembre 2022, n. 2529). In dottrina, va rammentato, tra gli altri, il contributo di A. RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Europa e diritto privato*, cit., I ss., il quale pone l'accento sulla rilevanza del principio di sovranità quale spiegazione dell'acquisto del diritto di proprietà immobiliare in capo allo Stato.

²³ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, 1, 190.

²⁴ F. SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, cit.

Nella giurisprudenza di merito, si vedano Trib. Trento, 2 maggio 2014, in *Foro it.*, 2014, I, 2245 e Trib. Trento, 22 maggio 2015, in *Foro it.*, 2015, I, 2833.

²⁵ V. BRIZZOLARI, *Note a margine di un caso emblematico di rinuncia*, cit., 631 ss.



Sul piano sistematico, poi, si osserva che l'attribuzione di una sfera di dominio su una *res* comprende anche la facoltà di disfarsene²⁶, non potendo configurarsi nel nostro ordinamento una proprietà “forzata o imposta” neppure alla luce dei principi costituzionali di solidarietà e della funzione sociale della proprietà.

3.2. Inammissibilità (assoluta o relativa) dell'atto abdicativo del diritto. Il “fine egoistico” della dismissione tra intento fraudolento e divieto di abuso del diritto

L'opposta tesi, contraria alla configurabilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare, si declina invero diversamente, a seconda che si ritenga astrattamente preclusa la facoltà di dismissione unilaterale del bene, ovvero la si assoggetti al vaglio di meritevolezza degli interessi ai sensi dell'art. 1322, comma 2, cod. civ.

In particolare, quanti escludono in via generale l'ammissibilità della dismissione unilaterale della proprietà immobiliare²⁷ sostengono che gli artt. 1350, n. 5, e 2643, n. 5, cod. civ. facciano in realtà riferimento ad ipotesi di rinuncia c.d. traslativa – nelle quali la rinuncia stessa determina il riacquisto automatico del diritto in capo ad un altro soggetto – ed evidenziano, al contempo, come le fattispecie tipizzate di rinuncia (ad esempio, gli artt. 882 e 1104 cod. civ.) integrino una mera rinuncia liberatoria, con automatico accrescimento del diritto in favore del comproprietario²⁸.

L'impostazione in parola, inoltre, nega che l'art. 827 cod. civ. disciplini una (ulteriore) modalità di acquisto della proprietà a titolo originario: si tratterebbe, piuttosto, di una mera norma “di chiusura”²⁹ per la regolamentazione di situazioni di obiettiva incertezza, finalizzata ad evitare che vi siano beni immobili “acefali”, suscettibili di appropriazione mediante occupazione o invenzione.

L'ammissibilità di una generale facoltà di dismettere puramente e semplicemente il diritto, peraltro, produrrebbe serie conseguenze sia in termini di mancato incameramento delle imposte, sia di imputazione degli oneri di gestione, manutenzione e custodia in capo all'apparato pubblico, con conseguente traslazione unilaterale dei costi collegati ad un immobile in disuso sulla collettività (in aperta violazione del precetto costituzionale della funzione sociale della proprietà di cui all'art. 42 Cost.)³⁰. In forza

²⁶ R. PARDOLESI-C. BONA, *Sull'abbandono dell'immobile e sulla proprietà imposta*, in *Corr. giur.*, 2017, 8-9, e C. BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, Editoriale Scientifica, Napoli, 2017.

²⁷ Cfr., tra i molti, R. MATERI-M. MOLINARI, *Atto di abbandono della proprietà tra volontà privata e interesse pubblico*, in *Notariato*, 2016, 6, 566 ss. e A. DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Edizioni scientifiche italiane, Napoli, 2018.

²⁸ Secondo TAR Piemonte, sent. 28 marzo 2018, n. 368, in *Riv. giur. edilizia*, 2018, 3, I, 715, “[...] tutti i casi in cui il codice civile ha espressamente ammesso la rinuncia ad un diritto reale risultano accomunati dal fatto che a fronte della rinuncia la proprietà immobiliare non rimane “acefala”, perché in tali casi la rinuncia provoca l'estinzione del diritto reale minore e la correlativa riespansione della piena proprietà; ovvero, trattandosi di diritti reali minori in comunione, provoca l'accrescimento delle quote altrui sul diritto reale minore [...] in definitiva, il fatto che la rinuncia ai diritti reali sia espressamente ammessa dal codice civile solo con riferimento a taluni diritti reali ed alla quota di comproprietà indivisa, non consente di presumere che la rinuncia abdicativa ai diritti reali costituisca un istituto generale, disciplinato in talune situazioni solo per esplicitarne gli effetti, essendo molto più logica la contraria opzione, secondo la quale il legislatore avrebbe ammesso la rinuncia a diritti reali solo nei casi in cui essa risulta funzionale alla corretta gestione ed alla valorizzazione del bene immobile”.

²⁹ Così TAR Puglia, sent. 22 settembre 2008, n. 2176.

Ancora, CdS, Adunanza Plenaria, sent. 20 gennaio 2020, n. 2, esclude che possa ravvisarsi una rinuncia abdicativa *implicita* nella domanda giudiziale di risarcimento del danno azionata dal privato illegittimamente espropriato, a seguito dell'irreversibile trasformazione del fondo operata dalla P.A.

³⁰ In questi termini, TAR Puglia, sent. 22 settembre 2008, n. 2176, cit. e TAR Puglia, sent. 17 settembre 2008, nn. 2081 e 2131. In dottrina, si vedano E. DAMIANI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare è abuso del diritto?*, in questa *Rivista*, 2022, 1, 11 ss.; N. SCARANO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti*



dell'art. 827 cod. civ., infatti, il trasferimento del diritto dominicale si perfeziona *ipso iure*, senza che l'apparato pubblico possa sottrarsi ovvero rifiutare l'acquisto della proprietà.

Per una seconda impostazione ermeneutica³¹, al contrario, la rinuncia abdicativa immobiliare, pur astrattamente ammissibile, incontra un limite ordinamentale nel (positivo) superamento del vaglio di meritevolezza degli interessi perseguiti dal rinunciante, atteso che la causa concreta dell'atto non si esaurisce nella mera dismissione del diritto dominicale, ma deve essere verificata caso per caso³².

Secondo tale prospettiva ricostruttiva, l'atto rinunciativo obiettivamente (ed unicamente) sorretto da finalità vietate dall'ordinamento dovrebbe ritenersi nullo per illiceità della causa (art. 1343 cod. civ.) o, in alternativa, perché in frode alla legge³³ (art. 1344 cod. civ.) o permeato da un motivo illecito determinante (art. 1345 cod. civ.) ovvero, ancora, in quanto in contrasto con il divieto generale di abuso del diritto³⁴. Si sostiene, in particolare, che il sindacato giudiziale dovrebbe appuntarsi sulla verifica di rispondenza dell'atto ai precetti costituzionali in materia di proprietà, onde accertare che la rinuncia non sia sorretta dall'intento egoistico di traslare sulla collettività i costi di manutenzione e gestione del bene, ovvero di sottrarsi a responsabilità, fermo restando che il rinunciante non è liberato dagli obblighi sorti anteriormente alla dismissione del diritto³⁵.

Resta dibattuto, tuttavia, se la verifica di illiceità dell'atto dismissivo possa fondarsi direttamente sul precetto dell'art. 42 Cost., dal momento che *“tale possibilità è legata all'alternativa tra ritenere la funzione sociale un «principio normativo», quindi con incidenza precettiva diretta tra i singoli, ovvero come «criterio sistematico», ossia come indicazione di scopo fornita al legislatore”*³⁶.

4. La soluzione interpretativa accolta dalle sezioni unite. Spunti di riflessione e prospettive future

Con la decisione in commento³⁷, le sezioni unite della Corte di cassazione aderiscono all'orientamento favorevole alla generale ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà su beni

orientamenti e prospettive comparate, in *Contr. impr.*, 2021, 3, 982 e R. FRANCO, *La rinuncia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze. Spunti per una comparazione giuridica*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2019, 84 ss.

³¹ Aderisce a tale impostazione dogmatica l'Avvocatura Generale dello Stato, parere prot. n. 137950 del 14 marzo 2018. In giurisprudenza, cfr. TAR Milano, sent. 18 dicembre 2020, n. 2553.

³² Detta ricostruzione ermeneutica parte dall'assunto secondo cui l'atto unilaterale di rinuncia avrebbe carattere atipico. Sul dibattito relativo alla questione della tipicità ovvero atipicità dell'atto rinunciativo, cfr. T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *La funzione sociale della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, cit., 8 ss.

³³ F. PIAIA, *Rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare nella dinamica della comparazione degli interessi: una lettura alternativa*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2022, 329 ss.

³⁴ E. DAMIANI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare è abuso del diritto?*, cit.

³⁵ V. BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., 633 e A. GAMBARO, *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, Giuffrè, Milano, 2017, 567.

³⁶ Così T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *La funzione sociale della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, cit., 16 ss., il quale richiama, per i termini del dibattito, C. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà*, Artt. 832-833, in *Il Codice Civile. Commentario*, diretto da P. Schlesinger, Milano, 2019, 45; S. RODOTÀ, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, Bologna, rist. 2013, 223 ss. e P. BARCELLONA, *Proprietà (tutela costituzionale)*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., XV, 1997, 466.

³⁷ Cfr., per i primi commenti alla decisione, L. BOZZI, *Le Sezioni Unite e la rinuncia alla proprietà immobiliare: una soluzione formalistica solo in apparenza*, in *Foro it.*, 2025, I, 2551 ss.; V. BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare: la conferma di una previsione*, *ivi*, 2558 ss.; L. FOLLIERI, *Le Sezioni Unite sulla dismissione della proprietà immobiliare: irrisolto il “nodo gordiano” degli interessi dello Stato*, *ivi*, 2564 ss.; U. MATTEI-A. QUARTA, *Abbandono immobiliare e beni comuni. Le Sezioni Unite ribadiscono il loro contributo nell'elaborare una categoria sempre più indispensabile*, *ivi*, 2572 ss.; G. PETRELLI, *La trascrizione dell'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare: modalità ed effetti*, *ivi*, 2558 ss.; C. SALVI, *Rinuncia alla proprietà e funzione sociale*, *ivi*, 2585 ss.



immobili, delineando natura e fondamento normativo del relativo atto di dismissione.

L'articolato percorso argomentativo prende le mosse da due considerazioni di carattere generale.

Anzitutto, i giudici di legittimità chiariscono che l'effetto abdicativo del diritto dominicale non si produce in conseguenza del mero comportamento materiale di abbandono³⁸, ancorché sorretto dall'*animus derelinquendi*, ma necessita in ogni caso del compimento di un atto di disposizione da parte del proprietario³⁹. Il Supremo Collegio ribadisce, poi, che la dismissione abdicativa deve essere tenuta distinta dalle fattispecie di c.d. abbandono liberatorio⁴⁰, nelle quali l'atto rinunciativo, posto in essere dal titolare del diritto reale al fine di liberarsi da una obbligazione connessa alla *res*, incide altresì nella sfera giuridica dell'altra parte del rapporto reale.

Poste tali premesse, la Corte di legittimità definisce la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare come l'atto unilaterale, atipico e non recettizio, esclusivamente diretto a realizzare l'interesse (tipico) del proprietario alla dismissione (e, dunque, alla correlata estinzione) del diritto dominicale, posto che l'acquisto *ex lege* della proprietà del bene vacante in capo allo Stato – ai sensi dell'art. 827 cod. civ. – non è che un mero effetto riflesso della dismissione medesima. Ne consegue, da un lato, che l'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare “*trova causa (e quindi anche la propugnata meritevolezza dell'interesse perseguito) in sé stessa*”, trattandosi di una forma di estrinsecazione del potere di utilizzazione e di scelta della destinazione economica del bene, che la legge riconosce al titolare del diritto senza alcun espresso limite di scopo; dall'altro, che l'acquisizione del bene al patrimonio disponibile dello Stato ha il proprio titolo costitutivo nella situazione di vacanza del bene.

La rinunciabilità della proprietà – osservano poi le sezioni unite – non presuppone un espresso riconoscimento normativo, trattandosi di una (ordinaria) modalità di esercizio della facoltà di disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo; al contrario, proprio la restrizione o l'esclusione dell'anzidetta facoltà imporrebbero una espressa previsione legislativa in tal senso, atteso che l'irrinunciabilità del diritto non potrebbe mai tramutarsi in un “*sacrificio illimitato e perpetuo del potere di realizzare il valore del bene e di attuare l'interesse patrimoniale a sceglierne la destinazione economica*”, vincolando “*il proprietario a continuare a sostenerne i costi di gestione altrimenti gravanti sulla collettività, così trasformando la proprietà privata in una funzione pubblica*”.

Dalle susesposte coordinate ermeneutiche discende l'impossibilità di operare un controllo giudiziale di meritevolezza dell'interesse perseguito dal rinunciante – volto a verificare se la dismissione sia, in realtà, animata da un “fine egoistico o antisociale” –, atteso che la rinuncia soddisfa unicamente l'interesse del proprietario alla dismissione del diritto.

Pertanto, anche in fattispecie di rinuncia abdicativa di proprietà “fastidiosa o antieconomica”, non viene in rilievo né un'ipotesi di nullità virtuale dell'atto di dismissione per contrasto con l'art. 42, comma 2, Cost. – posto che il precetto costituzionale non implica un generale dovere di mantenere la titolarità del diritto di proprietà per motivi di interesse generale –, né un'ipotesi di abuso del diritto⁴¹, dal momento che la rinuncia abdicativa “*non si presta ad un impiego come strumento diretto ad eludere norme*

³⁸ Come accade, invece, nel caso di beni mobili, per i quali la derelizione determina *ex lege* la perdita della proprietà e consente il successivo acquisto a titolo originario in capo all'occupante *ex art.* 923 cod. civ.

³⁹ Per un'accurata analisi della distinzione tra rinuncia e abbandono, cfr. T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *La funzione sociale della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *GiustiziaCivile.com*, 2 ottobre 2025, 4 ss.

⁴⁰ La Suprema Corte richiama, a tal proposito, la rinuncia del comproprietario di un muro comune (art. 882 cod. civ.), quella dell'enfiteuta in ipotesi di perimento totale o parziale del fondo (art. 963 cod. civ.), quella del comunista (art. 1104 cod. civ.) e, infine, quella del proprietario del fondo servente (art. 1070 cod. civ.).

⁴¹ Per una organica ricostruzione dell'istituto dell'abuso del diritto, cfr. D. CAVALLARI, *Abuso del diritto*, La Tribuna, 2025.



imperative per ottenere un risultato vietato dalla legge, né può pensarsi finalizzata esclusivamente al perseguimento di scopi riprovevoli ed antisociali”, essendo mera estrinsecazione delle prerogative dominicali del proprietario. Resta ferma, in ogni caso, la sottoposizione al sindacato giudiziale di quei comportamenti proprietari che integrino gli estremi della responsabilità civile.

La soluzione ermeneutica accolta dalle sezioni unite si pone, invero, in linea di continuità con la prevalente giurisprudenza di legittimità che – seppur implicitamente – ammette da lungo tempo la facoltà di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare⁴². La decisione ha certamente il pregio di operare una ricostruzione organica e sistematica dell’istituto che, senza esondare in “*precisazioni, dettagli applicativi o normative settoriali che nella pratica potrebbero venire ulteriormente in rilievo in casi specifici*”, fornisce coordinate ermeneutiche chiare agli operatori del diritto, chiamati a dare concreta attuazione agli enunciati principi di diritto. Resta, invece, esterno al perimetro di analisi il fenomeno, non meno diffuso e problematico, dell’abbandono di fatto di beni immobili⁴³.

Il dibattito sul tema della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare non sembra, tuttavia, destinato a sopirsi.

Si segnala, infatti, che, all’indomani della decisione delle sezioni unite, l’art. 129, comma 13, del disegno di legge del “Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2026”⁴⁴ (c.d. DDL bilancio 2026) introduce una disposizione – ancora in corso di esame parlamentare – di segno restrittivo, stabilendo che “*L’atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, cui consegue l’acquisto a titolo originario in capo allo Stato ai sensi dell’articolo 827 del codice civile, è nullo se allo stesso non è allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica*”. Coerentemente con la disciplina urbanistica vigente⁴⁵, la citata disposizione introduce un’ipotesi di nullità testuale per gli atti di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare privi della documentazione comprovante la conformità urbanistica dell’immobile, circoscrivendo di fatto la portata applicativa dell’art. 827 cod. civ.

⁴² Si vedano, tra le molte, Cass., sez. I, sent. 28 maggio 1996, n. 4945, in *Dir. e giur. agraria e dell’ambiente*, 1996, 12, 2, 750 ss., con nota di R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di rinuncia alla usucapione*; Cass., sez. II, sent. 5 settembre 1998, n. 8815; Cass., sez. II, sent. 1° aprile 1999, n. 3122; Cass., sez. II, sent. 19 gennaio 2018, n. 1363 e Cass., sez. un., 29 marzo 2011, n. 7098, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2011, 9, 1, 917 ss., con nota di F. COSTANTINO, *La rinuncia in forma scritta ad un legato in sostituzione di legittima avente ad oggetto beni immobili*.

⁴³ Cfr. diffusamente sul tema T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *La funzione sociale della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, cit., 20 ss.

⁴⁴ Si veda l’iter parlamentare relativo al disegno di legge “*Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028*” (A.S. n. 1689), assegnato alla 5ª Commissione permanente (Bilancio) in sede referente il 30 ottobre 2025, online www.senato.it.

⁴⁵ Sulla natura testuale delle cc.dd. nullità urbanistiche previste dagli artt. 17 e 40 della legge n. 47/1985 e dall’art. 46 del d.P.R. n. 380/2001, cfr. Cass., sez. un., sent. 22 marzo 2019, n. 8230, con nota di C. NATOLI, *La natura “testuale” della nullità urbanistica*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, 4, 717 ss.