i-letter
il punto sulla i

GIURISPRUDENZA

LA RINUNCIA ABDICATIVA ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE È GIURIDICAMENTE AMMISSIBILE?

Cass. Civ., Sez. Un., 11 agosto 2025, n. 23093

Avv. Giangiacomo Cuceri

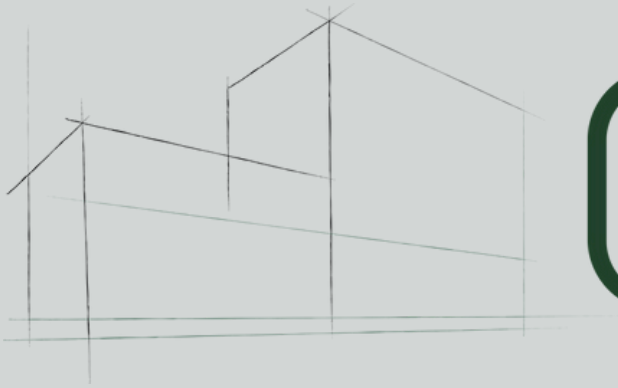
Con la sentenza in commento, già oggetto di nostro "i-lights Mini" di agosto u.s., le Sezioni Unite affrontano una questione di particolare rilievo sistematico, ossia la possibilità - per il proprietario di un cespite immobiliare - di rinunciare unilateralmente al diritto di proprietà, determinando così l'estinzione del richiamato diritto e la conseguente acquisizione del bene da parte dello Stato.

Il tema, noto in dottrina come "rinuncia abdicativa", ha dato luogo in passato a orientamenti contrastanti della giurisprudenza di merito e di legittimità, oscillanti tra il riconoscimento di tale facoltà (in virtù dell'art. 832 c.c.) e la sua negazione fondata sul principio di tipicità dei modi di acquisto e perdita della proprietà medesima.

I fatti di causa

La vicenda trae origine da un atto notarile mediante il quale, nel marzo 2020, due soggetti (persone fisiche) hanno manifestato la volontà di rinunciare al diritto di proprietà immobiliare relativamente a cespiti siti nel comune di Bomba (CH), chiedendo quindi che la relativa formalità venisse trascritta nei registri immobiliari.

Avverso tale atto, il Ministero dell'Economia e delle Finanze – unitamente al competente Demanio – hanno instaurato un giudizio ordinario di merito avanti il Tribunale di L'Aquila con il quale hanno chiesto pronunciarsi la nullità e/o inefficacia del richiamato atto unilaterale nei confronti dello Stato, qualificando tale disposizione come una vera e propria rinuncia abdicativa, ossia (e come noto) un negozio giuridico diretto a determinare la perdita del diritto in capo al titolare, senza trasferirlo a un altro soggetto individuato, con conseguente devoluzione del bene allo Stato ex art. 827 c.c. quale bene vacante.



i-letter
il punto sulla i

GIURISPRUDENZA

A sostegno dell'impugnazione dell'atto abdicativo, la Pubblica Amministrazione ha dedotto che il bene oggetto di rinuncia era gravato da oneri e vincoli, che ne rendevano la gestione particolarmente onerosa per il proprietario (lo Stato) sia sotto il profilo economico, che delle responsabilità derivanti dalla messa in sicurezza atteso che i cespiti in parola sono terreni "*ad elevata pericolosità*"[1].

Quanto all'aspetto formale dell'atto, ossia la trascrizione nei pubblici registri, la P.A. ha eccepito che una simile disposizione non potesse produrre gli effetti giuridici invocati, sia per la mancanza di una previsione normativa espressa, sia per l'impatto che tale rinuncia avrebbe determinato in termini di trasferimento di oneri e passività alla collettività.

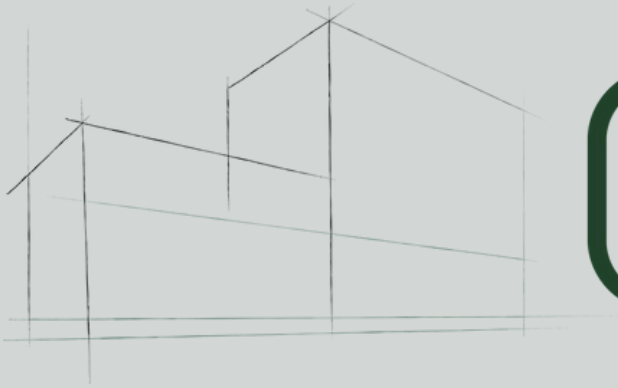
Investito quindi della questione, il Tribunale di L'Aquila ha sollevato gravi difficoltà interpretative inerenti il tema al proprio vaglio, posto che si rinvenivano esclusivamente due pregresse pronunce, la prima più risalente della Cassazione e la seconda, più recente, del Consiglio di Stato,[2] con ciò dovendosi quindi dirimere la questione eviscerando la dottrina sviluppatasi sul punto.

Per tale ragione, con ordinanza del 17 gennaio 2024, il Tribunale ha ritenuto che la questione dovesse essere rimessa alla Corte di Cassazione in via pregiudiziale, ai sensi dell'art. 363-bis c.p.c., trattandosi di una questione di diritto nuova, di particolare importanza sotto il profilo patrimoniale e suscettibile di reiterazione in numerosi giudizi.

Le questioni giuridiche sottese alla rimessione alle SS.UU. ex art. 363-bis c.p.c.

Il Tribunale, nel ragionamento prodromico alla rimessione, evidenzia che sussiste un orientamento dottrinale e di merito che reputa ammissibile la rinuncia abdicativa alla proprietà, fondando il proprio convincimento sul disposto degli artt. 827, 1118 comma 2, 1350 n. 5) e 2643 n. 5 codice civile. Secondo tale impostazione, "*La rinuncia abdicativa alla*

[1] Come dedotto dal "Piano di Assetto idrogeologico" predisposto dalla Regione Abruzzo.
[2] Cass. Civ., SS.UU., n. 1907/1997 in tema di "occupazione appropriativa", ove si richiamava l'interpretazione secondo cui la proposizione, da parte dell'interessato, dell'azione di risarcimento del danno per la perdita definitiva del bene avrebbe innescato implicitamente "un meccanismo abdicatorio che non manca di riscontri nel nostro ordinamento positivo (artt. 1070,1104,550 c.c.)".
Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria 20 gennaio 2020, sentenza n. 2 e "limitata alla rinuncia abdicativa nella materia dell'espropriazione, ovvero alla possibilità di riconoscere la stessa nell'atto di proposizione in giudizio della richiesta di risarcimento del danno per perdita della proprietà illecitamente occupata dalla P.A., in seguito all'irreversibile trasformazione del fondo occupato."



i-letter
il punto sulla i

GIURISPRUDENZA

proprietà darebbe luogo, per questa tesi, ad un negozio giuridico unilaterale, non recettizio, né traslativo (a differenza delle ipotesi di c.d. abbandono liberatorio, di cui agli artt. 550,882,1070 e 1104 del codice civile), con effetti soltanto indiretti sui terzi".

Orientamento opposto riconoscerebbe, nelle norme su richiamate, un'ipotesi "*di rinunce traslative o liberatorie, oppure deroghe giustificate dal diverso regime delle cose comuni, richiama le ulteriori disposizioni contenute negli artt. 963 e 2814 del codice civile e spiega l'art. 827 cod. civ. come disposizione di chiusura, desumendone che i beni immobili, a differenza delle cose mobili, non possono essere di proprietà di alcuno*".

Aderendo a tale ultima impostazione, ripercorre il Tribunale, "*tutte le fattispecie in cui il codice civile ha espressamente ammesso la rinunzia ad un diritto reale risultano accomunate dal dato che, a fronte di essa, la proprietà immobiliare non rimane "acefala", perché in tali casi la rinunzia 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 estrema sintesi, secondo il giudice rimettente, si porrebbe unicamente un limite di illiceità della rinuncia abdicativa in relazione al fine ed al motivo dell'operazione; nessuna illegittimità parrebbe integrarsi ove la richiamata rinuncia alla proprietà sia ispirata da scelte di "*convenienza economica*".

Da ultimo, il Tribunale si chiede (e quindi, rimette alle SSUU) se, laddove si ammettesse la rinuncia abdicativa, quale possa/debba essere il perimetro di verifica giudiziale in merito alla liceità o meno dei motivi e/o della causa sottesa all'atto dispositivo.

Per completezza, si dà atto che – parallelamente – anche il Tribunale di Venezia ha pronunciato, in data 23.4.2024 ordinanza di rinvio pregiudiziale ex art. 363-bis c.p.c., nel corso di un procedimento parimenti instaurato dal Ministero dell'economia e delle finanze e dall'Agenzia del demanio per ottenere la declaratoria di nullità di un atto con il quale altri due soggetti (persone fisiche) hanno rinunciato unilateralmente ad un immobile sito in Belluno.

i-letter
il punto sulla i

GIURISPRUDENZA

La decisione delle Sezioni Unite

Le Sezioni Unite, atteso che i rinvii pregiudiziali del Tribunale di L'Aquila e di Venezia vertono sulla stessa questione, li ha preliminarmente riuniti ai fini di una decisione congiunta.

Il complesso tema sottoposto muove necessariamente dalla disamina della natura della proprietà e i limiti al potere dispositivo del titolare. Il punto centrale è stabilire se il diritto di proprietà contempli anche il potere del titolare di rinunciarvi e, laddove riconosciuto, entro quali limiti tale rinuncia sia compatibile con la funzione sociale della proprietà.

La Corte precisa, infatti, nel proprio iter argomentativo, che il potere di disporre del bene non si esaurisce nel suo scambio o circolazione[3], ma comprende anche la facoltà di abdicare al diritto, liberandosene.

Per meglio esplicitare gli articolati ragionamenti giuridici del Supremo Collegio, appare opportuno enuclearne, di seguito, i principali.

a) <u>L'idoneità del bene a costituire oggetto di proprietà e la sua funzione "sociale"</u>

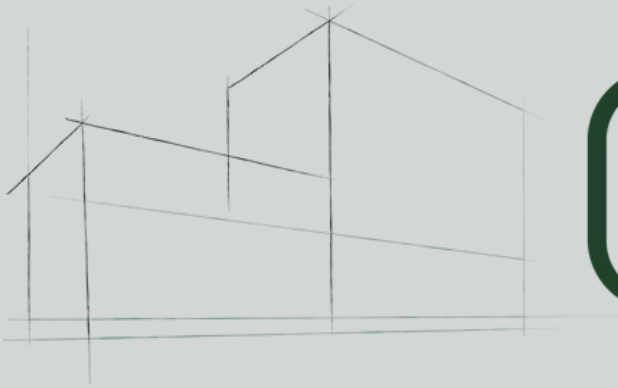
L'idoneità di un bene a costituire oggetto di proprietà si manifesta non solo nella sua commerciabilità, ma anche nella possibilità che il titolare ne disponga anche laddove ciò comporti il definitivo spoglio del bene stesso.

La Cassazione pone l'accento sull'inscindibilità tra la facoltà di godere e quella di disporre, come fossero due rovesci della medesima medaglia: la prima, come sappiamo, è la capacità di trarre utilità dal bene; la seconda è la libertà di deciderne la destinazione economica.

Entrambe costituiscono manifestazioni di un medesimo interesse patrimoniale che la relazione di proprietà tutela. Se dunque al proprietario viene sottratta ogni possibilità di utilizzo o alienazione, la proprietà stessa perde di significato ontologico.

Il dibattito si concentra quindi sulla cosiddetta funzione sociale della proprietà, sancita dall'art. 42, comma 2, Cost. ove la Corte ribadisce che tale disposizione affida al legislatore il compito di conformare i modi di acquisto, godimento e limitazione della stessa, così da orientarla verso interessi generali. In quest'ottica, i limiti sono stabiliti "per categorie"[4] incidendo su interi gruppi di beni, ma non impongono al singolo proprietario l'obbligo di conservare ad ogni

[3] Come avviene per le alienazioni a titolo oneroso o gratuito, tipicamente la vendita e la donazione.
[4] Si pensi alla disciplina urbanistica, ambientale o paesaggistica.



i-letter
il punto sulla i

GIURISPRUDENZA

costo il bene, anche quando esso sia privo di utilità patrimoniale.

In altre parole, la funzione sociale non può tradursi nell'obbligo per il soggetto di mantenere la proprietà del bene: il diritto conserva natura disponibile e resta strumento di soddisfazione dell'interesse patrimoniale del titolare.

La Corte esclude poi qualsiasi assimilazione della rinuncia abdicativa alle ipotesi di "abbandono liberatorio" disciplinate dal codice civile (artt. 882, 963, 1104, 1070 c.c.). In tali casi, infatti, il titolare rinuncia a un diritto reale per liberarsi da un'obbligazione connessa[5] ed essa comporta un immediato riflesso nella sfera giuridica di altri soggetti, che acquistano diritti o vedono ampliate le proprie facoltà.

La rinuncia abdicativa alla proprietà esclusiva, invece, è diversa: essa non mira a soddisfare interessi di terzi, né si risolve in un accrescimento automatico a favore di altri in quanto la sua funzione è solo quella di far cessare il rapporto tra proprietario e bene.

b) Natura della rinuncia abdicativa

Chiarito quanto sopra attraverso un approfondito passaggio dottrinale, la Cassazione qualifica la rinuncia abdicativa come atto unilaterale non recettizio, destinato – come noto – a produrre effetti con la sola dichiarazione del titolare, senza necessità di un destinatario determinato.

Per quanto concerne la validità di tale atto, essa dipende dal rispetto delle forme idonee (atto pubblico o scrittura privata autenticata) e dalla trascrizione nei registri immobiliari, condizione necessaria – come sappiamo – per l'opponibilità ai terzi.

La trascrizione, tuttavia, non ha valore costitutivo: l'effetto reale consiste nell'estinzione del diritto in capo al rinunciante, mentre l'acquisto dello Stato deriva direttamente dall'art. 827 c.c. come effetto riflesso e automatico.

La norma di cui all'art. 827 c.c. ha un ruolo fondamentale, ma limitato: come ricorda il Collegio, essa disciplina l'acquisizione allo Stato dei beni vacanti, ossia di quelli privi di titolare, configurando un acquisto a titolo originario. Lo Stato non è parte dell'atto di rinuncia, né è necessario il suo consenso o un comportamento di accettazione e, pertanto, la titolarità pubblica nasce ex lege una volta che il

[5] Come nel caso delle spese condominiali o dei rapporti di comunione.

i-letter
il punto sulla i

GIURISPRUDENZA

bene rimane senza proprietario.

c) Il sindacato giudiziale.

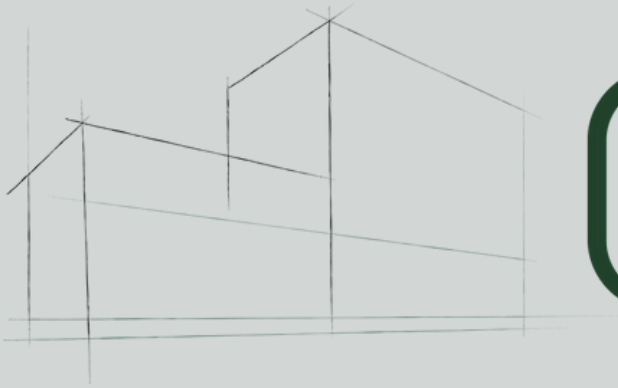
L'unico vero controllo ammissibile è quello ordinario sugli atti di disposizione patrimoniale: i creditori possono agire in revocatoria se la rinuncia arreca pregiudizio alle loro ragioni mentre, secondo la Corte, non è invece consentito al giudice dichiarare la nullità dell'atto in nome della "funzione sociale" o per motivi di convenienza economica. La rinuncia, in quanto atto unilaterale, trova la sua causa nello stesso interesse del proprietario a liberarsi del bene, e questo interesse è considerato di per sé meritevole di tutela.

Principio di diritto e conclusioni

La Cassazione, con un percorso articolato e giuridicamente ben dettagliato, riconosce quindi piena validità alla rinuncia abdicativa come esercizio legittimo del potere di disposizione del proprietario e specifica che essa – come visto - non è assimilabile all'abbandono liberatorio, né può essere dichiarata nulla in nome della funzione sociale: i soli limiti derivano da specifiche norme di legge o dalla tutela dei creditori.

Alla luce delle proprie argomentazioni, emana il seguente principio di diritto, ossia che: "*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 c.c., 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 c.c., 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".*"

La sentenza qui in commento, come appare di tutta evidenza, rappresenta un punto di svolta poiché ammette la rinuncia abdicativa come modalità legittima di estinzione della proprietà, collocandola all'interno del potere di disposizione riconosciuto dall'art. 832 c.c., chiarendo altresì come la funzione sociale della proprietà non può tradursi in un mero obbligo di permanenza forzata nel dominio, ma trova



i-letter
il punto sulla i

GIURISPRUDENZA

attuazione attraverso i limiti posti dalla legge per categorie di beni.

A parere di chi scrive, quindi, il bilanciamento tra autonomia privata e interesse collettivo non è affidato tout court al giudice ma (anche, e direi: soprattutto) di concerto col legislatore, il quale potrà individuare novelle e/o correttivi idonei ad integrare l'impalcatura normativa di riferimento. In definitiva, la statuizione delle Sezioni Unite offre migliore luce e maggiore certezza interpretativa rispetto a un tema che aveva alimentato vivaci contrasti dottrinali.