



Chiose a margine di un seminario sulla rinuncia alla proprietà immobiliare aspettando le Sezioni Unite*



Giuseppe Guizzi

Prof. ord. dell'Università di Roma Tor Vergata

in ricordo di Cosimo Cascione

SOMMARIO: **1.** Perché non può accogliersi la tesi dell'illiceità della rinuncia alla proprietà: l'inconferenza dell'argomento costituzionale. – **2.** La meritevolezza dell'interesse egoistico sotteso alla rinuncia: alcune indicazioni normative. – **3.** La proprietà e «tutto il resto»: sul significato politico dell'art. 827 c.c. – **4.** Il «governo del territorio» come compito dello Stato non delegabile ai privati.

1. Perché non può accogliersi la tesi dell'illiceità della rinuncia alla proprietà: l'inconferenza dell'argomento costituzionale

Le relazioni del Consigliere Trapuzzano e dei colleghi Resta, Crea e Quadri hanno messo in luce, in maniera completa, i diversi argomenti intorno a cui si è svolto, in questi anni, il dibattito sulla questione dell'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprie-

* Lo scritto riproduce con qualche integrazione, ma mantenendone inalterata la forma discorsiva, e con l'aggiunta delle note, il testo del breve, ed estemporaneo, intervento al Seminario *La facoltà abdicativa del diritto di proprietà all'esame delle Sezioni Unite* organizzato dall'Associazione Civilisti Italiani e dalla Scuola Superiore della Magistratura-Struttura di formazione decentrata della Corte di Cassazione, tenutosi presso l'Aula Magna della Cassazione il 19 febbraio 2025.

tà immobiliare¹, e come in definitiva tutti gli argomenti di ordine normativo che vengono invocati, rispettivamente a favore e contro la tesi della rinunciabilità, non possano essere considerati autenticamente decisivi².

Tale non può considerarsi neppure l'argomento costituzionale, cui ha fatto riferimento Cesare Salvi, dal momento che il riconoscimento della «funzione sociale della proprietà» – cui pure sovente si ricorre³ per negare la validità all'atto di rinuncia – non mi sembra possa costituire il fondamento della preclusione del potere del proprietario di abdicare al proprio diritto. L'art. 42 Cost. è chiaro, infatti, nello stabilire che è la «legge» che – oltre a determinare i modi di acquisto e di godimento della proprietà – ne fissa «i limiti», compresi quelli necessari per realizzare tale scopo. Tali limiti debbono, dunque, essere positivamente stabiliti dal legislatore e non possono certo essere ricavati dall'interprete attraverso un ricorso all'argomentazione per principi o alla teorica della *Drittwirkung*, ossia per il tramite dell'applicazione diretta della norma costituzionale, dovendosi senz'altro convenire con chi, in una prospettiva di riflessione più generale, ha osservato che la sua «applicazione da parte del giudice ordinario, in una controversia nella quale l'attore invochi (...) l'art. 42 Cost. per sindacare (...) un certo uso dei beni da parte dei proprietari si attergerebbe come usurpazione del potere legislativo e della prerogativa del Parlamento di operare la ponderazione di interessi», appunto quanto alla fissazione dei limiti al diritto di proprietà, «e prima ancora come arbitraria posizione di una fattispecie»⁴.

¹ Il tema è divenuto di estrema rilevanza negli ultimi anni, anche per le ragioni ben indicate nella relazione di Giorgio Resta, e dunque legate alle perdite di valore di beni immobili non necessariamente determinate dall'incuria degli stessi da parte dei loro proprietari, ma dovute anche – e aggiungerei soprattutto – alla incapacità dello Stato di contrastare efficacemente fenomeni di degrado ambientale. La ripresa del dibattito in dottrina è stata suscitata dal noto studio redatto, per il Consiglio Nazionale del Notariato, da BELLINIVIA, *La rinuncia alla proprietà immobiliare e ai diritti di godimento*, in *Quaderni CNN*, 2014, 2, 137 ss.: tra i molti contributi dottrinali segnalato, senza alcuna pretesa di completezza, BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, I, 187 ss.; DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018, *passim*; QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare. Spunti di riflessione sulla causa dell'atto unilaterale*, Napoli, 2018, *passim*; SCARANO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti orientamenti e prospettive comparate*, in *Contr. e Impr.*, 2021, 959 ss.; F. SCOGNAMIGLIO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà*, in *Rass. Avv. Stato*, 4/2023, 210 ss.; e recentemente l'ampio saggio di RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Eur. dir. priv.*, 2024, 1 ss.

² I termini della questione sono complessivamente bene indicati nell'ordinanza del 15 gennaio 2024 n. 233 con cui il Tribunale dell'Aquila ha disposto il rinvio pregiudiziale ai sensi dell'art. 363-bis c.p.c. (rinvio dichiarato ammissibile con l'ordinanza del Primo Presidente del 28 febbraio 2024), a cui si può fare riferimento anche per esaustivi richiami delle diverse posizioni assunte dalla giurisprudenza, ordinaria e amministrativa.

³ A partire, per vero, dal noto parere di massima dell'Avvocatura Generale dello Stato del 13 marzo 2018, n. 137950.

⁴ Così CAMARDI, *Brevi riflessioni sull'argomentazione per principi nel diritto privato*, in *AA.Vv., Effettività e Drittwirkung: idee a confronto*, a cura di Navarretta, Torino, 2018, 3 ss., in specie 6.

D'altra parte non mi sembra che, nella prospettiva della soluzione della questione posta dall'ordinanza con cui il Tribunale dell'Aquila ha disposto il rinvio pregiudiziale ex art. 363-bis c.p.c., un itinerario percorribile possa essere quello – verso cui, se ho ben inteso, mi sembra andare la preferenza del Consigliere Trapuzzano – che pur riconoscendo, in forza di quello che potremmo considerare come l'«argomento dogmatico», che il potere di disporre della proprietà ex art. 832 c.c. comprende in sé, in ragione della sua pienezza, anche la facoltà di rinunciarvi⁵, pretende poi di sindacare la liceità della rinuncia abdicativa secondo una valutazione caso per caso, condotta sulla base di un controllo di meritevolezza dell'interesse in concreto perseguito dal rinunciante. Un simile itinerario sconta, a mio avviso, innanzitutto la difficoltà rappresentata dal fatto che è difficile negare che in ragione della rigidità della struttura dell'atto di rinuncia e della sua attitudine a produrre effetti limitati alla sfera del rinunciante – è, infatti, pacifico ai sensi dell'art. 827 c.c. che l'acquisto da parte dello Stato del bene abbandonato⁶ avviene a titolo originario e non è un effetto imputabile direttamente all'atto di rinuncia – il negozio in questione esprima un interesse meritevole di tutela⁷, e ciò si badi anche ove si dovesse assumere che l'unica motivazione che induce il proprietario alla rinuncia è rappresentata da una mera valutazione di convenienza economica riguardo ai costi eccessivi di gestione di una proprietà, i quali sopravanzano oramai le utilità da essa ritraibili.

Che un simile interesse non possa essere tacciato di immeritevolezza mi sembra discendere, del resto, in maniera evidente proprio dalla previsione dettata dall'art. 1070 c.c. riguardante l'abbandono della proprietà del fondo servente. La circostanza che il presupposto dell'abbandono della proprietà del bene sia rappresentato, in questo caso, dal fatto che il proprietario è tenuto «in forza del titolo o della legge» alle «spese e alla conservazione della servitù», e che la rinuncia alla proprietà del fondo sia disciplinata in tal caso proprio come mezzo al fine per permettere al proprietario di liberarsi da tali oneri economici, è estremamente significativa. Essa testimonia, infatti, in maniera alquanto evidente che anche per il legislatore l'abbandono della proprietà può essere legittimamente motivato, e poi che tale motivazione è di per sé sufficiente per riconoscere un meritevole fondamento causale all'atto di rinuncia, con un interesse puramente egoistico, rappresentato dal fatto che in una mera valutazione comparativa dei costi-benefici dipendenti dalla proprietà di un bene i primi sopravanzano i secondi.

⁵ Così in particolare da ultimo RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia*, cit., 8.

⁶ È utile rammentare che la disposizione non ha peraltro uniforme applicazione in tutto il territorio dello Stato: la norma non opera rispetto agli immobili abbandonati situati in Sicilia, Sardegna e Trentino Alto Adige, nei quali, in forza delle previsioni contenute nei rispettivi Statuti (che in quanto approvati con legge costituzionale sono oltretutto fonti sovraordinate al codice civile) tali beni sono acquistati dalla Regione (così art. 24 Statuto Regione Siciliana; art. 14, ultimo comma, Statuto Regione Sardegna; art. 67, ultimo comma, Statuto Regione Trentino Alto Adige).

⁷ In questo senso cfr. MACIOCE, *Rinuncia (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XL, Milano, 1989, 923 ss., in specie 930.

2. La meritevolezza dell'interesse egoistico sotteso alla rinuncia: alcune indicazioni normative

Se si muove da queste premesse mi sembra, dunque, che le disposizioni che espressamente contemplano l'efficacia abdicativa della rinuncia – non solo, dunque, l'art. 1070 c.c., ma anche l'art. 882 c. c. in tema di rinuncia alla comunione forzosa del muro e la più generale norma sulla rinuncia alla quota di comproprietà ex art. 1104 c.c. – non possano essere considerate come norme che ammettono, in via di eccezione, l'esercizio di una facoltà altrimenti preclusa, bensì come norme indicative di un principio generale, non solo riguardo all'ammissibilità della rinuncia al diritto di proprietà ma anche alla meritevolezza dell'interesse che la sorregge, pure quando la ragion d'essere della rinuncia sia rappresentata dall'intenzione di liberarsi di una proprietà che genera costi valutati soggettivamente non sostenibili, unica condizione essendo che la rinuncia riguardi il diritto nella sua interezza, e dunque che l'abbandono comporti non solo la liberazione dagli "incommoda" ma anche dagli eventuali, residui, "commoda"⁸. L'esistenza di una disciplina di alcune espresse ipotesi di rinuncia si spiega, dunque, non per ammettere l'esercizio di tale facoltà, che è connaturata, come detto, al diritto di disporre, ma piuttosto perché in questi casi si rende necessario non solo (i) impedire che per effetto della rinuncia il bene diventi *nullius* ai sensi e per gli effetti dell'art. 827 c.c., e conseguentemente allora individuare il soggetto (il proprietario del fondo dominante; i comproprietari) a favore del quale opera l'effetto acquisitivo⁹, ma anche

⁸ Eloquente, mi sembra, sotto questo aspetto la previsione dell'art. 882 c.c., che esclude la possibilità dell'abbandono qualora il muro in comproprietà «sostenga un edificio di spettanza» del rinunciante. La norma chiarisce, dunque, che la rinuncia richiede, per la sua ammissibilità, la definitiva perdita anche delle potenziali residue utilità del bene. In questo senso deve, dunque, essere letta la disposizione dell'art. 1118, comma 2, c.c., come modificata dalla l. 11 dicembre 2012 n. 220, là dove sancisce il principio per cui il «condomino non può rinunciare al diritto sulle cose comuni»: lungi dall'implicare – come bislaccamente sostenuto da Trib. Lecce, 11 settembre 2019 (in *Corr. giur.*, 2020, 782 ss.) in una controversia riguardante la rinuncia alla quota di una multiproprietà immobiliare – che la regola sia espressione del principio dell'inammissibilità della rinuncia al diritto dominicale, la disposizione semplicemente significa che non è possibile conservare la proprietà individuale dell'immobile inserito in un condominio, rinunciando solo alla proprietà delle parti comuni del medesimo (e in questo senso puntualmente ERRANI, *Il diritto del multiproprietario e la sua rinunziabilità*, ivi, 785 ss., in specie 789).

⁹ L'eccezionalità della previsione dell'art. 1070 c.c. sta, dunque, nel prevedere – specie ove si accolga la tesi che, diversamente da quanto accade quando opera il meccanismo dell'art. 827 c.c. (ovvero, in caso di rinuncia alla quota di comproprietà, quello dell'accrescimento ex artt. 882 e 1104 c.c.) nel caso in esame l'acquisto del fondo servente da parte del proprietario del fondo dominante avviene a titolo derivativo (e così BIGLIAZZI GERI, *L'abbandono liberatorio*, già in *Scritti in onore di Dante Gaeta*, Milano, 1984, 19 ss., ora in Id., *Rapporti giuridici e dinamiche sociali (Principi, norme, interessi emergenti)*, Milano, 1998, 555 ss.) – che il negozio di rinuncia possa produrre direttamente effetti nella sfera giuridica altrui. Un effetto, questo, del tutto eterodosso, ma che in tanto è riconosciuto come possibile dall'ordinamento – come nota concordemente la dottrina – proprio perché esiste,

e soprattutto (ii) introdurre il principio della liberazione dalle spese già *eventualmente maturate*¹⁰.

Non credo, d'altra parte, che per negare la meritevolezza della rinuncia si possa davvero pensare di far leva sull'argomento – sostenuto nel parere di massima dell'Avvocatura dello Stato, e che mi è sembrato riecheggiare anche nelle riflessioni di Cesare Salvi – che la causa del negozio abdicativo alla proprietà di beni aventi un “valore negativo” contrasterebbe con i principi dell'ordine pubblico *ex* 1343 c.c., in quanto sarebbe in contrasto con il dovere inderogabile di solidarietà sociale *ex* art. 2 Cost. far gravare sulla collettività, accollandoli alla fiscalità generale, i costi della conservazione di beni abbandonati, e che lo Stato acquista a titolo originario per l'operare dell'art. 827 c.c., specie quando quella perdita di valore sia imputabile a fatti dello stesso privato, che non ha adeguatamente, nel tempo, provveduto alla cura e conservazione del bene.

L'argomento è discutibile non foss'altro per la ragione che esso sembra dare per scontato quel che scontato, invece, non è. Ossia non solo che la perdita di valore del bene, e dunque la scelta del privato di volersene disfare, sia sempre imputabile a un fatto del proprietario, e al suo inadempimento agli obblighi di conservazione, ma anche, e soprattutto, che una volta prodottosi, in ragione dell'abbandono, l'acquisto della proprietà del bene da parte dello Stato *ex* art. 827 c.c., non è affatto vero quel che la tesi in esame sostiene, vale a dire che il rinunciante si libererebbe da ogni responsabilità a scapito della collettività. In realtà l'effetto della rinuncia è solo di liberare il proprietario dalle obbligazioni inerenti alla conservazione del bene a partire dal momento della rinuncia, ma certo l'abbandono non fa venire meno (i) né la responsabilità civile eventualmente riconducibile a comportamenti dannosi per la collettività ascrivibili al proprietario nella gestione del bene precedente alla rinuncia (si pensi, ad esempio, al caso di terreni inquinati, allorché l'inquinamento sia imputabile al fatto del proprietario poi rinunciante) e neppure (ii) l'obbligo di sostenere le spese per opere di manutenzione e ricostruzione, quando tali interventi, sebbene eseguiti in epoca successiva, si sono resi necessari proprio perché il rinunciante aveva ommesso, colpevolmente, di adempiere agli obblighi su di esso gravanti nel tempo in cui è stato titolare del diritto (ed in questo senso è eloquente ancora la disposizione dell'art. 882 c.c. in tema di comproprietà del muro, là dove sancisce – anche in questo caso dettando un principio che mi sembra essere generale, e dunque applica-

in via generale, il potere del proprietario di rinunciare al suo diritto: in questi casi, infatti, il proprietario del fondo dominante che non voglia subire l'effetto dell'abbandono del fondo servente ha, a sua volta, la facoltà di rinunciare a quest'ultimo, innescando così il meccanismo dell'art. 827 c.c.

¹⁰ Come rilevava, del resto, BIGLIAZZI GERI, *L'abbandono liberatorio*, cit., 557, che sottolineava come l'elemento differenziale tra l'abbandono del fondo *ex* art. 1070 c.c. e la “rinuncia alla proprietà” – e che dunque spiega ulteriormente la necessità della norma espressa nel primo caso e non anche nel secondo – è proprio nell'eccezionalità della liberazione anche per «spese già maturate»; effetto, questo, che non si produce nell'ipotesi di rinuncia *tout court* alla proprietà, giacché in questo caso anche dopo la rinuncia il rinunciante continua a rispondere di queste ultime *ex* art. 2740 c.c.

bile ad ogni ipotesi di rinuncia al diritto di proprietà – che il rinunciante non è liberato «dall’obbligo delle riparazioni e ricostruzioni a cui abbia dato causa con fatto proprio»¹¹.

3. La proprietà e «tutto il resto»: sul significato politico dell’art. 827 c.c.

Ma al di là delle valutazioni di ordine rigorosamente normativo, credo che se si vuole trovare una corretta, e per certi versi più solida, risposta all’interrogativo posto alle Sezioni Unite dal Tribunale aquilano, e dunque chiarire, una volta per tutte, perché argomenti come quelli da ultimo evocati per negare l’efficacia della rinuncia alla proprietà non possano e non debbano essere seguiti – risultando anzi essi, per certi aspetti, eversivi dei principi costituzionali – credo che sia necessario accogliere quella lezione di metodo che proprio con riferimento all’analisi e alla ricostruzione della nozione di proprietà ci ha lasciato un Maestro quale Paolo Grossi.

Mi riferisco in particolare al monito – che Grossi indirizzava innanzitutto (ma non solo) allo storico del diritto – che più ancora di quanto avviene per ogni altro istituto la ricostruzione della nozione di proprietà, e delle regole che la governano, «non è mai soltanto, nel continuo annodarsi con tutto il resto, un problema tecnico (...). La proprietà non consisterà mai in una regoletta tecnica, ma nella risposta all’eterno problema del rapporto tra l’uomo e le cose»; una risposta che il giurista dovrà cercare «senza cedere a tentazioni isolazionistiche», e dunque senza chiudere gli occhi «dinnanzi a tutto il resto, quando tutto il resto – forze strutturali, idealità, ideologie, atteggiamenti culturali – preme così tanto da plasmare l’istituto e da fungere quale elemento interpretativo della sua stessa costituzione giuridica»¹².

Ebbene, se si accoglie la lezione metodologica indicata, e dunque ci si sforza di leggere la disciplina della proprietà tenendo conto del contesto innanzitutto culturale in cui la “moderna” configurazione dell’istituto è maturata, e del movimento di idee e di pensiero che ne ha influenzato l’elaborazione, ritengo che sia più facile individuare la prospettiva in cui si colloca la soluzione normativa accolta dall’art. 827 c.c. e che si ricollega a sua volta direttamente all’art. 713 del *Code Civil* del 1804.

In questa soluzione mi sembra, infatti, di poter cogliere abbastanza distintamente echi della riflessione politica, e che poi rifluisce sulla stessa configurazione del diritto di proprietà, elaborata da Rousseau nel *Contratto sociale*, e in particolare gli echi delle osservazioni svolte nel capitolo IX del libro I, quanto al fatto che, per un verso, è il vincolo istituito dal patto sociale tra i membri della comunità che trasforma il diritto del primo occupante nel diritto di proprietà, e, per altro verso, come sia proprio in forza del patto che «le terre dei privati riunite e contigue divengano territorio pubblico, e come il diritto di sovranità,

¹¹ In senso analogo QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., 20 ss.; RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia*, cit., 45.

¹² Così P. GROSSI, *Proprietà (dir. interm.)*, in *Enc. dir.*, XXXVII, Milano, 1988, 226 ss., in specie 230.

estendendosi dai sudditi al terreno, diventi reale e personale insieme»¹³. Se insomma – come osservava Rousseau in quello che è stato considerato con buona ragione come il testo politico di riferimento dell'esperienza rivoluzionaria, capace di influenzare tutte le tendenze culturali dell'epoca e che confluiranno anche nella codificazione¹⁴ – qualunque sia il modo con cui avvenga l'attribuzione dei beni ai singoli da parte del corpo sovrano e comunque si realizzi l'acquisizione del diritto di proprietà, «il diritto che ogni privato ha sul proprio fondo è sempre subordinato al diritto che la comunità ha su tutto il territorio»¹⁵, è del tutto spiegabile perché, di fronte alla eventualità del bene immobile abbandonato, situazione evidentemente conseguente alla scelta dell'individuo di rinunciare al suo diritto, il legislatore del codice napoleonico – che per quanto testo normativo «figlio della rivoluzione» e della sua esaltazione dei valori individuali, è anche testo in cui continuano a riaffiorare idee e concezioni del vecchio regime¹⁶ – accoglie il principio della sua devoluzione allo Stato. Quell'effetto si iscrive nella logica del ritorno del bene al corpo sociale, e dunque alla collettività a cui esso pur sempre appartiene, ovvero, se si vuole, esprime il principio moderno della sovranità dello Stato sul proprio territorio¹⁷, che è appunto costituito, proprio come scriveva il grande filosofo ginevrino¹⁸, dall'insieme dei beni dei privati.

¹³ Così ROUSSEAU, *Il contratto sociale* (1762), che si cita dall'edizione italiana a cura di BURGIO, 15^a edizione, Milano, 2023, 89.

¹⁴ La notazione sul successo editoriale del *Contrat* nel periodo postrivoluzionario è di BURGIO, *Introduzione*, cit., 44, che rileva l'influenza del pensiero espresso da Rousseau sulle posizioni più diverse, e dunque, accanto alle riprese da parte giacobina o comunista, l'esistenza anche di letture e utilizzazioni in chiave moderata, o addirittura conservatrice. Sulla confluenza di diverse correnti di pensiero già nei tentativi di elaborazione dei principi di disciplina della proprietà compiuti nel lungo processo legislativo svoltosi tra il 1789 e il 1804, e poi culminato nella codificazione, cfr. RODOTÀ, *Il terribile diritto (Studi sulla proprietà privata)*, Bologna, 1981, 61 ss., e in specie 77 ss.

¹⁵ Sempre ROUSSEAU, *Il contratto sociale*, cit., 45.

¹⁶ Per l'osservazione circa il carattere di «palinsesto» del *Code Civil*, e in particolare della coesistenza, nell'ambito della concezione della proprietà quale emergente dalla sua disciplina, di elementi del vecchio e del nuovo ordine, cfr. P. GROSSI, *Proprietà*, cit., 251. Ma per l'analogo invito – al di là dell'enfasi che soprattutto nel corso dell'Ottocento si sarebbe posta sulla definizione dell'art. 554 – a guardare alla complessità che è sottesa alla disciplina dettata dal codice già RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., loc. cit.

¹⁷ E in questo senso espressamente RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia*, cit., 21.

¹⁸ Sulla complessa concezione della proprietà quale si delinea, non senza qualche oscillazione, nella riflessione rousseauiana (a partire dal *Discours sur l'origine et les fondements de l'inégalité parmi les hommes* per approdare al *Contratto sociale*) cfr. REALE, *Tre saggi su Rousseau (proprietà, volontà generale, politica)*, Roma, 2019, 13 ss. Sotto un profilo più strettamente giuridico mi sembra, invece, che la ricostruzione proposta da Rousseau si possa considerare, per certi versi, il frutto di una rielaborazione politica, in chiave moderna, della concezione della dualità dei domini (*dominium eminens e dominium utile*) della tradizione medievale. Se dunque si dovesse ritenere – come qui si suggerisce – che il sostrato ideologico dell'art. 713 sia rappresentato (se non solo almeno anche) dalla teorizzazione del filosofo ginevrino rammentata nel testo (del resto la presenza di risonanze rousseauiane nel codice è già stata autorevolmente riscontrata: vedi per tutti SOLARI, *Individualismo e diritto privato*, Torino, 1959, 171; RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., 77) – si avrebbe ulteriore conferma della prospettiva di indagine tracciata da Paolo Grossi (*Proprietà*, cit., 251) sul fatto che nella materia in esame il legislatore

4. Il «governo del territorio» come compito dello Stato non delegabile ai privati

Se dunque, come notava d'altronde già Luigi Mengoni seppure in relazione alla soluzione accolta dall'art. 585 c.c. con riferimento alla devoluzione dell'eredità allo Stato in assenza di altri successibili¹⁹, sul piano del fondamento politico anche l'acquisto ex art. 827 c.c. dei beni abbandonati dai privati avviene *iure imperii*²⁰, è agevole comprendere perché non dovrebbe essere nemmeno lontanamente ipotizzabile che sia proprio lo Stato – come sta, invece, avvenendo nei contenziosi sulla questione dell'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare, con le posizioni sostenute dal Ministero dell'Economia e dall'Agenzia del Demanio tramite l'Avvocatura Generale dello Stato – a pretendere di sottrarsi all'effetto acquisitivo evocando, rispetto ad immobili aventi un "valore negativo" e comunque per quelli per così dire di gestione "problematica", la nullità della rinuncia per illiceità della causa per contrarietà ai principi di ordine pubblico.

Al di là della considerazione che ammettere un sindacato sulla liceità della causa dell'atto di rinuncia finisce per essere un modo surrettizio per riconoscere allo Stato un potere di selezionare discrezionalmente quali immobili acquisire e quali no, e dunque in definitiva riconoscere un potere di rinuncia all'acquisto che l'ordinamento non contempla (con conseguente, come si è detto, arbitraria creazione di una fattispecie), gli è che l'attribuzione dei beni abbandonati allo Stato è la conseguenza di una precisa scelta politica. Una scelta che si iscrive del resto coerentemente nel più generale quadro costituzionale che attribuisce allo Stato sia poteri indirizzati alla tutela dell'ambiente (con una potestà legislativa in questo caso esclusiva) sia al «governo del territorio»²¹, secondo la formula dell'art.

napoleonico è «ancora un uomo di frontiera», nel senso che «la riscoperta dell'unità della proprietà, filosofica e politica, non ha ancora cancellato del tutto l'antica articolazione del dominio».

¹⁹ MENGONI, *Successioni per causa di morte (successione legittima)*⁶, in *Trattato Cicu-Messineo*, Milano, 1999, 221.

²⁰ Così espressamente RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia*, cit., 22. Se si muove da questa premessa si rivela, allora, palesemente fuori centro l'argomento evocato da F. SCOGNAMIGLIO, *La rinuncia*, cit., 219 ss., secondo cui la ragione su cui riposa l'inammissibilità della rinuncia risiederebbe (come affermato anche dal TAR Piemonte nella sentenza del 28 marzo 2018 n. 368, in *Riv. giur. edilizia*, 2018, I, 715 ss.) nel fatto che un acquisto dello Stato «senza consenso» si pone «in contrasto con il principio generale per cui nessuno può essere obbligato ad acquisire un bene senza esprimere una volontà in tal senso». Oltre a trascurare che l'acquisto ex art. 827 c.c. avviene giuridicamente «a titolo originario», la tesi non considera quanto si è poc'anzi esposto riguardo al significato – o fondamento politico – della disposizione, e soprattutto mostra di trascurare, come si chiarisce nel testo, che nella vicenda in esame lo Stato ha dei doveri verso la collettività di salvaguardia e cura del proprio territorio e dunque non può pretendere di essere considerato alla stregua di un qualsiasi privato (e cfr. in senso analogo ancora RENDA, *op. cit.*, 61).

²¹ Sul significato della formula, e sulla sua irriducibilità alla sola materia urbanistica, nonché per le sue interrelazioni anche con la tutela dell'ambiente, cfr. CONTI, *Le dimensioni costituzionali del governo del territorio*, Milano, 2007, in specie 121 ss.; P. LOMBARDI, *Il governo del territorio tra politica*

117, comma 3, Cost. come introdotta con la riforma costituzionale del 2001 (seppure rendendolo materia di potestà legislativa concorrente con le Regioni). Ebbene tanto «la tutela dell'ambiente» quanto il «governo del territorio» implicano evidentemente, che è compito dello Stato, e comunque degli enti territoriali²², farsi carico della cura del medesimo, del quale fanno parte, in ragione dell'effetto acquisitivo regolato dall'art. 827 c.c., anche i beni rinunciati, indipendentemente dalle loro condizioni²³. Del resto, come è stato molto bene di recente sottolineato, è lo Stato che è il soggetto «più adatto a gestire gli immobili rinunciati (..) a farsi carico dei relativi pesi», nonché soprattutto «a garantirne un razionale sfruttamento, per armonizzare l'utilità ritraibile dal singolo immobile con quella generale»²⁴.

Non ha, pertanto, davvero alcun senso, come argomento per bloccare l'efficacia della rinuncia degli immobili che richiedono interventi di bonifica, consolidamento, demolizione etc., evocare un preteso scopo «antisociale» del negozio, perché il suo effetto indiretto finirebbe per essere quello di traslare i costi degli interventi di riqualificazione sulla fiscalità generale. Gli è che se interventi di riqualificazione e cura dell'ambiente e del territorio rientrano, istituzionalmente, tra i compiti che lo Stato è chiamato già ad assolvere nell'esercizio della predetta funzione concernente anche il «governo del territorio», al loro assolvimento quelle risorse finanziarie sono già naturalmente destinate²⁵.

Così come non ha alcun senso, sempre per paralizzare la produzione dell'effetto della rinuncia e precludere l'operatività della fattispecie acquisitiva disciplinata dall'art.

e amministrazione, Milano, 2012, in specie 186 ss.; AA.VV., *Dall'urbanistica al governo del territorio*, a cura di DELLA TORRE, Milano, 2020, *passim*.

²² La circostanza che «il governo del territorio» sia materia oggetto di una competenza legislativa concorrente potrebbe forse allora – in una prospettiva *de iure condendo* – suggerire un intervento di modifica dell'art. 827 c.c. sulla falsariga di quanto avvenuto nel 2004 in Francia con la riforma dell'art. 713. Dunque, un intervento che – senza sopprimere la soluzione per cui, in ultima istanza, il bene rinunciato è acquisito dallo Stato – possa prevedere, eventualmente, la previa devoluzione al patrimonio delle Regioni.

²³ Il dato trova del resto ulteriore conferma – come nota QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., 46 ss. – nella disposizione dell'art. 838, secondo comma, c.c., là dove sancisce il potere/dovere dello Stato di espropriare i beni il cui «deperimento» ha per «effetto di nuocere gravemente», *inter alia*, «al decoro delle città e (...) alla sanità pubblica». Di là della considerazione che per quanto di fatto disapplicata la norma costituisce disposizione tuttora vigente, mi sembra rilevante – come sottolinea opportunamente RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia*, cit., 23 s. – il principio in essa espresso, ossia che lo Stato – e direi *proprio perché tale* ed in quanto è in discussione il suo assetto territoriale – ha il dovere di farsi carico persino di beni improduttivi e potenzialmente dannosi, e il cui mantenimento genera costi.

²⁴ Così testualmente RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia*, cit., 23.

²⁵ Un esempio concreto mi sembra possa essere utile per dimostrare l'irragionevolezza della tesi della nullità della rinuncia *ex art. 1343 c.c.*: si ipotizzi il caso che essa interessi un immobile ormai gravemente danneggiato a causa di eventi sismici, e che pure sono suscettibili di essere coperti fino al 100% anche con l'accesso a finanziamenti pubblici. Davvero è ipotizzabile che in un caso del genere lo Stato – che pure avrebbe dovuto erogare il finanziamento ove i proprietari ne avessero fatto richiesta – possa eccepire la nullità della rinuncia e il suo «scopo antisociale»?

827 c.c., richiamare l'art. 2 Cost. e insistere sull'adempimento che viene richiesto ai singoli ai «doveri inderogabili di solidarietà (...) economica e sociale». Il richiamo è, infatti, fuori luogo ai fini della soluzione della questione che ci occupa. Il dovere di solidarietà può al più essere evocato per giustificare una pretesa a che i proprietari assolvano correttamente gli obblighi di manutenzione e conservazione dei propri beni, appunto perché l'adempimento di tali obblighi consente di realizzare il loro individuale interesse all'interno di una logica di tutela di una più ampia cerchia di interessi (la conservazione e manutenzione di una proprietà giova, infatti, oltre che ovviamente allo stesso proprietario, all'interesse dei vicini a non ricevere danni dai beni altrui, e ancora all'interesse collettivo all'integrità dell'ambiente e del decoro urbano) inscrivendo così dunque tali comportamenti in una dimensione anche sociale e in definitiva solidaristica. Ma non è, invece, in alcun modo possibile evocare il dovere di solidarietà fino al punto di sovvertire la logica del sistema, e quindi proibire al proprietario l'esercizio del proprio diritto di disporre del bene tramite la rinuncia al medesimo, e così attraverso la configurazione di una fattispecie di «rinuncia abdicativa illecita» dagli incerti confini – rimessi alle discrezionali valutazioni dei singoli giudici chiamati a pronunciarsi sui contenziosi di volta in volta insorti, e poi basate su opinabili analisi tecnico-economiche e ad ancora più opinabili presupposti di fatto²⁶ – scaricare esclusivamente sui privati la funzione di «governo e cura del territorio»: specie in presenza di situazioni caratterizzate dalla maggiore criticità, che sono quelle che inducono appunto all'abbandono, oltretutto spesso generatesi senza una specifica colpa dei proprietari, e che i privati non hanno, evidentemente, neppure gli strumenti per poter convenientemente gestire. Un sovvertimento del sistema che va assai al di là pure di quanto previsto dall'art. 118 Cost., là dove, attraverso il riconoscimento del principio di sussidiarietà orizzontale, si contempla la possibilità per lo Stato

²⁶ Come dimostra esemplarmente, a mio avviso, l'ordinanza 23 aprile 2024 n. 4569 con cui il Tribunale di Venezia, dopo quello aquilano, ha disposto il rinvio pregiudiziale della questione ex art. 363-bis c.p.c. (l'ordinanza si legge in *dejure.it*) Nel caso oggetto di scrutinio la tesi della nullità della causa dell'atto di rinuncia viene basata dal Ministero unicamente sulla premessa che il fondo oggetto di rinuncia si trova in area «segnalat[a] nell'Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia (c.d. progetto IFFI), rientrando in una zona definita di dissesto franoso non delimitato e, dunque, esposta a rischio di scivolamento del terreno, smottamenti e/o eventi franosi»; a fronte di tale allegazione i convenuti hanno, invece, dedotto «la natura non dannosa del bene, non avendo mai presentato problemi di dissesto idrogeologico, in quanto all'esterno delle aree interessate da tali fenomeni (avvenuti peraltro 33 anni fa) ed avendo (...) proceduto all'atto di rinuncia solo ed esclusivamente in quanto il bene si trova in area sottoposta a vincolo paesaggistico, da cui la scarsa appetibilità e la difficile commerciabilità del medesimo». Prima di disporre il rinvio il Tribunale veneziano ha, peraltro, disposto CTU volta al fine di verificare se «il terreno oggetto di causa sia soggetto a rischio idrogeologico ed in che misura *sussista probabilità che lo stesso sia interessato da fenomeni franosi*». Il caso evidenzia bene il rischio enorme che si annida nella soluzione che si potrebbe definire della «terza via»: l'illiceità o meno della rinuncia finisce per essere affidata neppure al giudice, ma alle discrezionali valutazioni del consulente tecnico, poi legate addirittura alla mera stima di un semplice «rischio» che il bene possa essere coinvolto in fenomeni di dissesto idrogeologico.

di coinvolgere i privati, ma evidentemente senza mai scaricarla integralmente su di loro, nella esercizio di attività di interesse generale.

L'attesa per la pronuncia della Corte di Cassazione è, dunque, massima. Perché a ben vedere – parafrasando le parole del discorso di John Quincy Adams dinanzi alla Corte Suprema degli Stati Uniti nel caso della “*Amistad*”, come restituitemi nell’omonimo capolavoro di Steven Spielberg – quella su cui le Sezioni Unite sono chiamate a giudicare «*non è una semplice questione di proprietà*», bensì uno dei più «*importanti casi giunti davanti a questa Corte*», giacché la posta in gioco è, qui, la «*vera natura*» dello Stato, o, se si preferisce, ciò che esso intende essere nell’avvenire. Accedere alla tesi dell’inammissibilità della rinuncia significa accettare un arretramento definitivo del ruolo dello Stato, consentendogli di sottrarsi ai propri doveri verso i cittadini e verso la collettività.

ABSTRACT

Il saggio esamina criticamente l’orientamento interpretativo che nega l’ammissibilità della rinuncia al diritto di proprietà immobiliare. In particolare l’Autore critica sia (i) la tesi che pretende di individuare il limite al potere di rinuncia direttamente nell’art. 42 della Costituzione italiana e nella funzione sociale della proprietà, sia (ii) la tesi che sostiene la nullità della causa del negozio di rinuncia quando la stessa sia sorretta da uno scopo meramente egoistico. Secondo l’Autore la rinuncia deve considerarsi, invece, sempre efficace, essendo del resto dovere dello Stato, nell’esercizio dei suoi poteri di «governo del territorio» prendersi cura del medesimo, a cui i beni immobili abbandonati pur sempre appartengono, indipendentemente dalle loro condizioni di conservazione e qualunque sia il loro valore.

The essay critically examines the interpretative approach that denies the admissibility of the renunciation of the right to real estate property. In particular, the Author criticizes both (i) the thesis that seeks to identify the limit to the power of renunciation directly in Article 42 of the Italian Constitution and in the social function of property, and (ii) the thesis that argues the nullity of the cause of the renunciation when it is supported by a merely selfish purpose. According to the Author, on the other hand, the waiver must always be considered effective, since it is the duty of the State, in the exercise of its powers of “government of the national territory”, to take care of it, to which abandoned real estate always belongs, regardless of its state of conservation and whatever its value.

