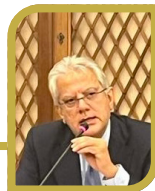




### Dopo le Sezioni Unite: ancora qualche riflessione sulla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare



Giuseppe Guizzi

Prof. ord. dell'Università di Roma Tor Vergata

**SOMMARIO:** 1. Una questione ancora aperta. – 2. Il nucleo fondante della soluzione delle Sezioni Unite a favore della ammissibilità incondizionata della rinuncia abdicativa. – 3. Ulteriori indicazioni di sistema a favore della rinuncia: le ragioni per cui l'abbandono della proprietà immobiliare non può essere qualificato mai come atto emulativo. – 4. Sulle prospettive *de iure condendo*: la strada intrapresa dal legislatore per contenere gli effetti della sentenza e l'idea di Stato che essa sottende.

#### 1. Una questione ancora aperta

L'attesa sentenza, depositata nel mese di agosto, con cui le Sezioni Unite hanno dato risposta, ai sensi dell'art. 363-*bis* c.p.c., ai quesiti posti dal Tribunale de L'Aquila e dal Tribunale di Venezia in merito alla possibilità di ammettere, ed in caso di risposta affermativa entro quali limiti, la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare ha già dato avvio – come era inevitabile attendersi, attesa la rilevanza non solo sistematica della questione – ad un ampio dibattito in dottrina. Né è testimonianza – oltre all'apparire di prime analisi e commenti sulle riviste scientifiche<sup>1</sup> – il numero cospicuo di incontri e seminari, non

<sup>1</sup> La sentenza, segnalata e consultabile sulla pagina di Accademia nella rubrica “dalle Corti”, è stata già analizzata da BELLINIA, *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le Sezioni Unite*, in *Riv. dir. civ.*, 2025, 989 ss.; MONDINI, *Sulla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare e sulla sorte del bene oggetto di rinuncia*, in *Imm. e propr.*, 2025, 655 ss.; PIAIA, *Il disinteresse alla proprietà immobiliare mediante rinuncia: problemi, limiti e logiche dominicali*, in *ODCC*, 2025 (in corso di stampa).

solo in ambito accademico, che nel volgere di appena tre mesi sono stati dedicati al tema<sup>2</sup>, e soprattutto alle implicazioni pratiche che i principi di diritto affermati dalla Corte sono naturalmente destinati a dispiegare.

Che la questione dell'ammissibilità della rinuncia abdicativa non possa tuttavia considerarsi affatto chiusa – nonostante la netta presa di posizione delle Sezioni Unite che nell'affermare l'incondizionata ammissibilità della rinuncia ha avuto il merito (a sommosso avviso di chi scrive)<sup>3</sup> di non cedere alla pericolosa tentazione di addivenire a una risposta a geometria variabile<sup>4</sup> – trova del resto un'immediata conferma, oltre che nelle rinnovate perplessità manifestate da una parte della dottrina in relazione ad una serie di profili di criticità che deriverebbero dalla soluzione patrocinata dalla Corte, anche e soprattutto dall'iniziativa assunta dal Governo che nell'ambito del disegno di legge per la predisposizione del «*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e [del] bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028*» ha inserito, all'art. 129, comma 13, una disposizione che pur movendo, almeno formalmente, nella direzione di disciplinare i requisiti richiesti ai fini della validità degli atti di rinuncia<sup>5</sup>, finisce, come si vedrà, per realizzare un effetto di assai più vasta portata, consistente nel rimettere in discussione gli stessi fondamenti su cui riposano le conclusioni cui la Corte è pervenuta e di fatto per introdurre un vero e proprio divieto di rinuncia avente una portata sostanzialmente generale.

<sup>2</sup> Tra le molte iniziative si possono qui segnalare: *La rinuncia alla proprietà immobiliare. Dialogo sulla sentenza delle Sezioni Unite dell'11 agosto 2025*, n. 23093, 10 ottobre 2025, Roma, Università Europea; *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, 24 ottobre 2025, Napoli, presso il Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università Federico II; *La rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare alla luce della sentenza delle Sezioni Unite n. 23093 del 2025*, 24 ottobre, 2025, Pontremoli, organizzato dal Centro Lunigianese di Studi Giuridici; *La rinuncia alla proprietà immobiliare dopo le Sezioni Unite: la (nuova) posizione del Notaio*, 6 novembre 2025, Napoli, webinar organizzato dalla Fondazione Emanuele Casale; *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra "certezze" nomofilattiche e possibili novità normative*, 2 dicembre 2025, Roma, Avvocatura Generale dello Stato.

<sup>3</sup> Per la mia posizione sul tema, e per gli argomenti svolti in favore della soluzione poi fatta propria dalla Corte, rinvio a GUZZI, *Chiose a margine di un seminario sulla rinuncia alla proprietà immobiliare aspettando le Sezioni Unite*, in questa Rivista, 225 ss.

<sup>4</sup> Ovvero l'idea che, pure riconosciuta in via di principio l'ammissibilità della rinuncia come espressione del potere di disposizione, si dovrebbe poi operare una valutazione caso per caso della meritevolezza in concreto dell'atto di rinuncia, escludendolo nei casi in cui esso abbia come unico obiettivo di traslare sullo Stato beni di gestione insostenibile o anche semplicemente problematica. Una soluzione impraticabile per la difficoltà di stabilire i confini di tale fattispecie, a partire dalla stessa difficoltà di determinare in maniera univoca quando la gestione del bene si presenti effettivamente tale: e si veda sul punto, anche attraverso una opportuna esemplificazione dei casi che palesano la totale opinabilità del criterio, il recente contributo di BELLINIA, *Considerazioni sulla rinuncia*, cit., 1013.

<sup>5</sup> La norma di cui si propone l'approvazione dispone, infatti, 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 urbanistica, ambientale, sismica».

La perdurante attualità della questione suggerisce, dunque, di ritornare sul tema: non solo per ribadire – ma assai brevemente, attesa la grande chiarezza della pronuncia – le ragioni che rendono, a quadro normativo vigente, ineccepibile la soluzione dell'incondizionata ammissibilità della rinuncia e insussistenti i lamentati pretesi profili di criticità che da tale soluzione discenderebbero, ma anche per sottolineare come la risposta immaginata dal Governo per ovviare ai possibili problemi, di ordine eminentemente pratico, che vengono usualmente ricondotti alle ipotesi di rinuncia di beni avente valore negativo, o comunque di gestione “problematica”, finiscano per eccedere di gran lunga lo scopo, con palese sospetto di illegittimità costituzionale della disposizione.

## 2. Il nucleo fondante della soluzione delle Sezioni Unite a favore della ammissibilità incondizionata della rinuncia abdicativa

Poche parole occorre dedicare alla sentenza delle Sezioni Unite, che esprime una visione pienamente consonante con le riflessioni già svolte nel mio precedente intervento sul tema, e che allora proprio per tale ragione appare assai difficile propriamente commentare.

Due sono, mi sembra di poter dire, gli argomenti fondamentali, tra i molti pure indicati nella sentenza, del ragionamento svolto dalla Corte e che permettono di riconoscere l'ammissibilità incondizionata della rinuncia.

Il primo argomento è rappresentato dalla considerazione che se può avere ancora un senso parlare di un contenuto minimo garantito del diritto di proprietà, esso si rinviene nel fatto che tale contenuto è rappresentato «*sia dal legame di appartenenza del bene, sia dall'apprezzabile valore economico dello stesso*» sicché «*se le facoltà di godere e disporre della cosa risultano annullate, e non residua alcuna utilità patrimoniale per il dominus, viene meno la medesima proprietà, non potendosi riqualificare il titolare come gestore del bene nell'interesse collettivo*». In questa prospettiva allora è del tutto coerente l'approdo della Corte non solo là dove sottolinea che la rinuncia «*in quanto atto unilaterale diretto ad estinguere un diritto patrimoniale, nella specie modalità di esercizio della facoltà di disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo accordata dall'art. 832 cod. civ., (...) “trova causa” (e quindi anche la propugnata meritevolezza dell'interesse perseguito) in se stessa*», ma anche, e direi soprattutto, là dove mette in luce come l'idea di una proprietà irrinunciabile «*perché indissolubilmente legata a doveri, obblighi, limiti e funzioni*» finirebbe per implicarne una connotazione – specie nei casi in cui la si vorrebbe precludere, ossia quella riguardante beni aventi un “valore negativo”, in cui dunque i costi della stessa sopravanzano le utilità ritraibili – quale posizione soggettiva «*connaturata alla tutela di un interesse altrui o collettivo*» opposto a quello del suo titolare. Un esito, questo, allora obiettivamente incompatibile con il contenuto minimo garantito dall'art. 42 Cost., e che non può essere attinto neppure tramite il richiamo ai doveri di solidarietà sociale di cui all'art. 2 Cost. perché «*l'irrinunciabilità non può tramutarsi in un sacrificio illimitato e perpetuo*» del potere del proprietario «*di attuare l'interesse patrimoniale a sceglierne la destinazione economica*»: negare l'ammissibilità della rinuncia, e negarla proprio nei contesti descritti, significa

in definitiva accedere ad una concezione di «*proprietà imposta*», con la trasformazione della stessa in una funzione pubblica, così allora finendosi per variare le stesse caratteristiche di siffatta situazione soggettiva<sup>6</sup>.

Ma non meno importante nello sviluppo del ragionamento condotto dalle Sezioni Unite al fine di giungere alla conclusione della piena ammissibilità della rinuncia anche nei contesti indicati, è la ricostruzione compiuta dalla Corte del significato dell'art. 827 c.c.; una ricostruzione che chiarisce definitivamente come l'attribuzione allo Stato della proprietà dei beni oggetto di rinuncia abdicativa da parte del privato, anche quando si tratti di beni di gestione problematica, non solo non collida con gli interessi della collettività ma rappresenti l'esito di una ben precisa opzione di ordine politico, ossia l'espressione non solo di un «*interesse pubblico a che gli immobili vacanti non diventino res nullius liberamente occupabili dai privati*» ma anche, e soprattutto, della sovranità dello Stato sul suo territorio. Una sovranità «*evolutiveamente intesa non quale principio soggettivo di autorità, ma come sintesi dei valori essenziali della comunità che presentano precipuo rilievo costituzionale, quali, nella specie in materia di governo del territorio, quelli paesaggistici, ambientali, archeologici e di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, e, prima ancora, in materia di "sicurezza", quelli collegati alla tutela dell'interesse generale alla incolumità delle persone*».

Del resto, osservano ancora le Sezioni Unite «*se il fondamento della irrinunciabilità della proprietà degli immobili si voglia spiegare per le asserite prevalenti ragioni di tutela dell'interesse generale, è indimostrato, se non proprio in rapporto di opposizione con l'explanans, il dato che una migliore tutela dell'interesse della collettività sia garantita dalla preclusione dell'effetto dismissivo "antisociale" e dalla permanente titolarità imposta al rinunciante*», e ciò poi a maggior ragione in tutti quei casi il titolare non sia evidentemente in grado di farsene carico.

### **3. Ulteriori indicazioni di sistema a favore della rinuncia: le ragioni per cui l'abbandono della proprietà immobiliare non può essere qualificato mai come atto emulativo**

La considerazione da ultimo svolta mi sembra costituire l'argomento in grado di chiudere definitivamente ogni discorso e così escludere che la validità dell'atto di rinuncia possa formare oggetto di una valutazione caso per caso. Né credo che a un esito diverso si possa pervenire ponendo l'accento su di una nozione «*relazionale*» di proprietà, al fine di qualificare la rinuncia alla stregua di un atto emulativo, ai sensi dell'art. 833 c.c. evolutiveamente inteso, e dunque da riconoscere anche quando sia riscontrabile un difetto di proporzionalità tra l'interesse ritraibile dal privato per effetto della rinuncia e

<sup>6</sup> Il punto è stato lucidamente avvertito già agli esordi del dibattito da PARDOLESI, BONA, *Sull'abbandono dell'immobile e sulla proprietà imposta*, in *Corr. giur.*, 2017, 1113 ss.

gli oneri assunti dallo Stato, come ad esempio sarebbe nei casi di abbandono di proprietà caratterizzate da evidenti e gravi problemi di dissesto idrogeologico, o ancora di beni dissestati con manifesti e imminenti rischi di cedimento atti a provocare danni a terzi, o ancora di terreni o siti contaminati da agenti inquinanti<sup>7</sup>.

Anche a prescindere dalle perplessità e dai dubbi che si possono avanzare, in via generale, sia rispetto ad una rilettura della proprietà in chiave esasperatamente relazionale e al conseguente accoglimento di una nozione estesa di atti emulativi, sia rispetto all'idea che il rimedio avverso questi ultimi debba individuarsi nella loro declaratoria di inefficacia e non nell'affermazione di una responsabilità per i danni da essi eventualmente derivanti, quel che mi sembra difficile predicare, alla luce dei dati di diritto positivo, è che la rinuncia, anche ove retta da valutazioni prettamente egoistiche, possa qualificarsi come emulativa.

Ad un tale qualificazione osta, innanzitutto, la considerazione di ordine logico che se già nell'ambito di una situazione certamente "relazionale", quale quella che si configura tra proprietario del fondo servente e proprietario del fondo dominante, il legislatore ammette espressamente che il primo possa abbandonare la proprietà del bene persino con effetto liberatorio delle obbligazioni *propter rem* già maturate e con effetto acquisitivo del fondo, *invito domino*, a carico del secondo, prescindendo così da qualsiasi valutazione di proporzionalità tra i vantaggi e le utilità conseguite dall'uno e gli oneri e pesi traslati sull'altro, *a fortiori* mi sembra si debba riconoscere l'impossibilità di qualificare tale la rinuncia meramente abdicativa che non solo non libera – come ha chiarito la Suprema Corte (ma lo ammetteva financo lo stesso parere di massima dell'Avvocatura dello Stato) – il rinunciante da obblighi e responsabilità già sorti al momento della rinuncia, ma che il più delle volte non finisce neppure, a ben vedere, per creare alcun danno ai consociati.

Gli è, infatti, che l'orientamento interpretativo in questione mostra di sottostimare, per un verso, che la socializzazione dei costi per il mantenimento dei beni diseconomici è un mero riflesso della scelta, consapevolmente assunta dal legislatore, di attribuire il bene abbandonato allo Stato, e soprattutto, per altro verso, che almeno nella maggior parte dei casi problematici segnalati, risponde già alla logica del sistema che gli interventi per il recupero del bene debbano essere sostenuti in ultima istanza, salva la possibile rivalsa nei confronti del proprietario, dalla finanza pubblica.

Basti pensare, rispetto ai beni dissestati e con rischio di cedimento, alla previsione dell'art. 54, comma 7, TUEL, che in caso mancata ottemperanza da parte del proprietario ad un'ordinanza contingibile adottata ai sensi del comma 4, e recante l'imposizione a carico di quest'ultimo di interventi e misure riparatorie o di contenimento «*al fine eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana*» riconosce al sindaco nella qualità di ufficiale del Governo anche il potere di provvedere d'ufficio alla loro esecuzione, certo a spese del privato ma con anticipazione degli oneri finanziari da parte dell'ente locale. Ma si pensi anche, rispetto ai fondi contaminati e inquinati,

<sup>7</sup> Per questa esemplificazione si veda da ultimo PIAIA, *Il disinteresse alla proprietà immobiliare*, cit.

a quanto previsto dall'art. 250 c. amb. che parimenti prescrive, per l'ipotesi in cui né i soggetti responsabili della contaminazione o dell'inquinamento, né il proprietario né gli altri soggetti interessati provvedano ad attuare gli interventi di contenimento e bonifica come previsti dall'art. 242 c.amb., che questi ultimi siano eseguiti di ufficio «*dal Comune territorialmente competente, e ove questo non provveda, dalla Regione secondo l'ordine di priorità fissato dal piano regionale*», anche in questo caso pertanto con un impiego innanzitutto di fondi pubblici,

Gli esempi indicati dimostrano, dunque, con chiarezza come lo Stato, seppure nelle sue diverse articolazioni territoriali, non possa mai disinteressarsi della sorte dei beni dissestati e problematici, neppure quando essi restino nella proprietà di privati, ma debba farsi anzi carico, finanziariamente, seppure in ultima istanza di provvedere al loro risanamento (e salva eventuale rivalsa contro il privato inadempiente) perché altrimenti verrebbe meno alle funzioni di cura e governo del proprio territorio. Ma se così è, appare allora difficile comprendere perché si debba ostracizzare una soluzione come quella dell'abbandono, che oltretutto proprio perché comporta l'acquisizione del bene abbandonato al patrimonio dello Stato, appare, a ben vedere, più razionale e in definitiva più tutelante per la collettività. A differenza, infatti, di quanto accade nei casi indicati in cui la finanza pubblica sopporta pienamente il rischio dell'eventuale insolvenza del proprietario o del soggetto responsabile – che potrebbero non essere in grado di rimborsare all'ente locale che ha dato corso all'adempimento gli oneri economici sostenuti – la circostanza che il bene su cui lo Stato è chiamato a intervenire sia, per effetto dell'abbandono, oramai di sua proprietà permette comunque, anche in caso di mancato recupero delle spese sostenute dal soggetto responsabile, di non vanificare il costo degli interventi eseguiti, perché essi restano pur sempre acquisiti al patrimonio pubblico attraverso la valorizzazione del bene in esso appunto oramai ricompreso e che, una volta risanato, può essere oltretutto utilizzato a vantaggio della collettività<sup>8</sup>.

#### **4. Sulle prospettive *de iure condendo*: la strada intrapresa dal legislatore per contenere gli effetti della sentenza e l'idea di Stato che essa sottende**

La sentenza delle Sezioni Unite perviene, dunque, ad una conclusione difficilmente confutabile alla luce del quadro normativo vigente.

Ciò naturalmente non toglie – come del resto ben sottolinea la Suprema Corte – che dinnanzi a un mutamento della realtà che ci circonda e dei casi in cui, per ragioni legate anche alla stessa incapacità dello Stato di assicurare il corretto governo e cura del territorio, l'opzione della rinuncia abdicativa della proprietà cessa di essere un fenomeno

<sup>8</sup> Per delle considerazioni analoghe cfr. anche RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Europa e dir. priv.*, 2024, 1 ss., in specie 46.



marginale, il legislatore possa intervenire per cercare di contenerne gli oneri a carico della finanza pubblica.

Sotto questo profilo sarebbe stato, allora, logico attendersi – specie alla luce delle stesse conclusioni rese dall'Avvocatura nel corso del giudizio, là dove, gettando il cuore oltre l'ostacolo, sollecitava la Corte a una lettura costituzionalmente orientata dell'art. 827 c.c. che riconoscesse allo Stato un potere di rifiuto dell'acquisto con effetto *ex tunc*<sup>9</sup> – che il legislatore intervenisse non già con una disposizione che rimetta in discussione il potere di rinuncia come facoltà intrinsecamente connatura al diritto di godere e disporre del bene da parte del proprietario, bensì con una eventuale ridefinizione del regime giuridico del bene abbandonato.

Del resto, le alternative che si offrivano al riguardo, anche tenendo conto delle soluzioni adottate dalle esperienze straniere a noi più vicine, non mancavano, potendo il legislatore indirizzarsi verso un duplice ordine di direzioni. Si sarebbe così potuta ipotizzare una riscrittura dell'art. 827 c.c. nella direzione già prospettata dalla stessa Avvocatura, e dunque prevedendo che gli «*immobili che non sono in proprietà di alcuno*» – tra i quali ricomprendere espressamente anche quelli oggetto di rinuncia abdicativa<sup>10</sup> – non siano automaticamente acquisiti dallo Stato, al quale si sarebbe potuto attribuire, come ha fatto il legislatore tedesco al § 928 BGB, il potere discrezionale di appropriarsene: ma tale soluzione, così come l'eventuale speculare previsione di un potere di respingere l'effetto acquisitivo pure in via di principio prodottosi, avrebbe dovuto anche necessariamente prevedere – per essere rispettosa del principio affermato dalla Suprema Corte ed evitare che la discrezionalità statale finisca egualmente per trasformare la proprietà in una situazione imposta, violando oltretutto anche il principio della riserva di legge<sup>11</sup> – il rico-

<sup>9</sup> Una lettura, tuttavia, non sostenibile tenuto conto del dato normativo, dal momento che essa avrebbe implicato la creazione di una fattispecie non prevista dalla norma (e sul punto sia permesso rinviare a GUIZZI, *Chiose a margine di un seminario*, cit., 232. Del resto costituisce insegnamento generalmente condiviso che il limite alla lettura costituzionalmente orientata è rappresentato dalla compatibilità della stessa con il testo della disposizione, e che certo il giudice non può andare oltre l'orizzonte di senso oggettivamente enucleabile dal dettato normativo (e si veda in questo senso, per tutti, MODUGNO, *Interpretazione costituzionale*, in *Annali Università di Camerino*, 8/2019, 55 ss.): ciò che sarebbe stato, invece, nel caso di specie, oltretutto in un ambito che impingendo sulla stessa configurazione dei limiti ai poteri del proprietario è soggetta a espressa «riserva di legge», a cui allora non può certo supplire il giudice attraverso il suo potere di interpretazione.

<sup>10</sup> Secondo la soluzione adottata, ad esempio, in Canada dal codice civile del Quebec: per ampi riferimenti comparatistici sul tema si veda in particolare 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.

<sup>11</sup> Gli è, infatti, che se è pur vero che nell'oramai costante orientamento della giurisprudenza costituzionale la riserva di legge di cui all'art. 42 Cost. viene intesa come una riserva relativa, che dunque non esclude la possibilità che i limiti da essa posti possano poi trovare specificazione attraverso fonti di rango subordinato, vero è anche che la legge ordinaria deve pur sempre avere un sufficiente grado di specificità, e soprattutto «*contenere elementi e criteri idonei a delimitare chiaramente i limi alla discrezionalità dell'Amministrazione*» (così già Corte Cost. 10 marzo 1971 n. 94)

noscimento che in difetto di esercizio di tale potere da parte dello Stato (ovvero, nel caso di attribuzione di un potere rifiuto, il suo esercizio) il bene divenga *res nullius* e dunque suscettibile di occupazione e appropriazione da parte di chiunque. Alternativamente, si sarebbe potuta ipotizzare una soluzione sulla falsariga di quella adottata dal legislatore francese in occasione della riforma dell'art. 713 *Code Napoléon*: ossia superare il modello dell'acquisto automatico da parte dello Stato – che risponde in definitiva ad un'idea di stato rigidamente accentrato – e semmai, senza disconoscere il carattere preferibile di una devoluzione dei beni abbandonati al patrimonio pubblico, optare per una soluzione che valorizzando il ruolo anche degli enti locali nella cura e nel governo del territorio – un ruolo che del resto è già immanente al sistema, come dimostrano le disposizioni poc'anzi richiamate sui poteri di Comuni e delle Regioni per i casi di omessa adozione delle misure di intervento di messa in sicurezza e/o di risanamento imposte al privato rispetto a immobili fonte di potenziale danno per la collettività – attribuisca i beni abbandonati in prima istanza a questi ultimi, e solo in via finale e residuale, ove cioè gli enti territoriali scelgano di non appropriarsene, allo Stato.

Come è stato giustamente sottolineato, ogni soluzione che intervenga sul regime del bene abbandonato è oggettivamente plausibile, anche se naturalmente chiede di essere attentamente ponderata confrontando costi e benefici di ciascuna di esse<sup>12</sup>. Ma quello che oggettivamente non sembra possibile ipotizzare è un limite generale e perpetuo al potere di rinuncia: una simile soluzione, come del resto non mancano di segnalare le Sezioni Unite, risulterebbe in violazione del contenuto minimo garantito del diritto di proprietà, e così in contrasto non solo con l'art. 42 Cost. ma anche con l'art. 1 del primo protocollo addizionale della Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo. Una «*irrinunciabilità perpetua*» finirebbe, infatti, per trasformarsi, come ben sottolinea la sentenza, in un «*sacrificio illimitato e perpetuo del potere (...) di attuare l'interesse patrimoniale a sceglierne la destinazione economica, allo scopo esclusivo di vincolare il proprietario a continuare a sostenerne i costi di gestione altrimenti gravanti sulla collettività, così trasformando la proprietà privata in una funzione pubblica*».

Ed invece, proprio questa sembra essere – non senza sorpresa – la via che il legislatore appare intenzionato a percorrere. Sotto questo profilo la soluzione ipotizzata dal legislatore – non a caso in una disposizione della legge di bilancio recante contenuti eterogenei, ma la cui rubrica indica chiaramente la finalità di «*revisione e razionalizzazione della spesa*» – di sancire la nullità della rinuncia qualora ad essa non venga «*allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella urbanistica, ambientale, sismica*» sotto le vesti di una regola che attiene ai requisiti di validità dell'atto negoziale finisce per impedire l'esercizio del potere di rinuncia, che pure si riconosce, almeno in astratto, essere uno dei profili caratterizzanti il contenuto del diritto di proprietà, di fatto cancellandolo a causa della sostanziale impossibilità di individuare *ex ante* la normativa vigente rispetto alla quale il bene abbandonato deve

<sup>12</sup> Nel senso indicato nel testo PARDOLESI, BONA, *Sull'abbandono dell'immobile*, cit., 1116.



essere conforme e le certificazioni atte a documentare tale conformità. Esercizio del potere di disporre mediante rinuncia che per effetto della norma in esame – la quale mira ad eludere il *dictum* della Cassazione, là dove quest'ultima aveva osservato, in risposta ad una precisa eccezione dell'Avvocatura, che la natura originaria dell'acquisto da parte dello Stato escludeva in via di principio la possibilità di applicare «le disposizioni in materia di nullità urbanistiche, catastali e di prestazione energetica» previste per i contratti traslativi – finisce per essere, irragionevolmente, soggetto a requisiti più rigorosi rispetto allo stesso potere di disporre mediante contratto, atteso che, come oramai pacificamente riconosce la giurisprudenza di legittimità, la nullità dei contratti traslativi per violazione delle suddette disposizioni si ascrive al novero delle «nullità testuali», sicché essa risulta integrata unicamente dalla mancata allegazione delle dichiarazioni di conformità e non certo, come invece si vorrebbe prospettare per la rinuncia, alla mancanza di una conformità effettiva del bene alle poi indefinite caratteristiche ad esso imposte dalla normativa vigente<sup>13</sup>.

Ma al di là dei possibili profili di incostituzionalità, non foss'altro che per contrasto con l'art. 42 Cost. – perché il principio ai sensi del quale solo la legge può fissare i limiti al contenuto del diritto può dirsi soddisfatto unicamente in presenza di una disposizione dotata almeno di un sufficiente grado di determinatezza – oltre che per violazione dell'art. 3 Cost. sotto il profilo della sua irragionevolezza e del difetto di proporzionalità, in quanto la norma in esame finisce financo per impedire la rinuncia di beni che pure non presentano profili realmente problematici per le finanze pubbliche (basti pensare all'ipotesi di un bene integro e in buono stato di conservazione, realizzato nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni antisismiche di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 17 gennaio 2018, ma che non rispetti, ad esempio, le norme di un regolamento comunale sulle dimensioni dei cortili e rivolte alla disciplina dei rapporti planovolumetrici tra le costruzioni e gli spazi liberi adiacenti<sup>14</sup>), la scelta compiuta dal legislatore solleva, in chi scrive, un ulteriore, e conclusivo, motivo di perplessità.

Se, come ho avuto modo di accennare nel mio precedente intervento sul tema, dietro alla questione della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare si agita una questione ben più profonda, ossia l'idea che lo Stato ha di se stesso, e dei compiti che esso è chiamato ad assolvere, non mi sembra revocabile in dubbio che la soluzione ipotizzata segni non solo e non tanto il superamento dell'idea che lo Stato sia l'unico soggetto realmente capace di gestire i beni abbandonati nell'interesse collettivo, specie quando si tratti di beni problematici – ed anzi la confessione oramai della sua incapacità di farlo<sup>15</sup> – ma

<sup>13</sup> E nei medesimi termini si veda già MONDINI, *Sulla rinuncia abdicativa*, cit., 661.

<sup>14</sup> Traggio l'esempio, quanto alle caratteristiche della generica fattispecie di «bene non conforme alla normativa vigente», da Cass., 9 febbraio 2023, n. 4025 e dalla copiosa giurisprudenza ivi richiamata ove ampi riferimenti agli orientamenti della Suprema Corte in relazione al differente valore, anche in ottica di tutela rimediale, nei rapporti tra privati, tra norme integrative e non integrative delle disposizioni del codice civile sulle distanze tra gli edifici.

<sup>15</sup> In questo senso già PELLEGRINI, *Proprietà e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del*

implichi anche, e prima ancora, la rassegnata emersione di una idea di Stato sempre più impoverito, tanto da dover mettere in maniera ricorrente in vendita lo stesso patrimonio immobiliare pubblico; di uno Stato sempre più debole<sup>16</sup> e quindi sempre più lontano dalla diretta cura degli interessi della collettività<sup>17</sup>.

Il che comporta, allora, anche il rischio dell'emersione di una nuova, inedita, forma di conflitto. Com'è stato, infatti, di recente scritto – con parole sicuramente molto forti, ma su cui credo sia opportuno meditare – se per un verso è «al privato [che] si chiede di essere solidale, e si chiede di sacrificare il suo patrimonio alla collettività, pena la qualifica di egoista» – e aggiungerei pure quando in realtà tale non sia, perché l'abbandono può trovare la sua ragione ultima anche semplicemente nell'esaurimento delle risorse necessarie per farsi carico degli interventi che gli sono richiesti – per altro verso, nell'ostacolare l'esercizio della facoltà di rinuncia al fine di impedire o di respingere l'effetto acquisitivo in capo allo Stato si possono intravedere i segni di un atteggiamento non meno egoistico, ma questa volta della «collettività» – perché non dimentichiamoci che lo Stato, in definitiva, siamo tutti noi – che vorrebbe accollare «ad uno solo dei suoi membri il perseguimento di un fine sovra-individuale»<sup>18</sup>. Una pericolosa situazione di conflitto che credo sarebbe opportuno scongiurare, attraverso una più meditata risposta al problema dell'abbandono dei beni di valore negativo che eviti frettolose vie di fuga cercando piuttosto di tenere nel dovuto conto le ragioni individuali non meno di quelle collettive.

## ABSTRACT

L'autore torna ad affrontare il tema della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare dopo la sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione che ne ha definitivamente affermato l'ammissibilità. Dopo una breve disamina delle argomentazioni principali della sentenza, e delle ragioni che ne dimostrano ulteriormente la correttezza, l'autore si sofferma sul disegno di legge che intende limitare, seppure solo in via di fatto, l'esercizio del potere di rinuncia, e così neutralizzare i principi di diritto affermati dalla Cassazione, per sottolinearne i possibili profili di illegittimità costituzionale.

---

*bene immobile*, in *Riv. crit. dir. priv.* 2021, 235 ss., in specie, 259 cui ora, con espresso riferimento al disegno di legge di bilancio, adde MONDINI, *Sulla rinuncia abdicativa*, cit., 662.

<sup>16</sup> E – a dimostrazione di come al «destino non manchi il senso dell'ironia», come osservava uno dei protagonisti di un memorabile film della fine degli anni Novanta – non si può non sottolineare il paradosso che l'abbandono dell'idea di uno «Stato forte» che «interviene là dove manca l'azione del singolo individuo», in cui si coglie la concezione fascista della proprietà e che allora giustifica la devoluzione allo Stato dei beni abbandonati in nome della sua capacità di valorizzare i beni improduttivi (sul tema lucidamente T. PELLEGRINI, *Proprietà e Stato*, cit., 255) – sia portata a compimento proprio da quelle forze di governo che a quell'eredità storica si ricollegano.

<sup>17</sup> Un'idea di «Stato minimo» secondo l'efficace espressione di RENDA, *Derive e approdi*, cit., 48.

<sup>18</sup> Così testualmente PELLEGRINI, *Proprietà e Stato*, cit., 252.

*The author returns to the topic of abandonment of real estate property following the ruling by the United Sections of the Court of Cassation, which definitively affirmed its admissibility. After a brief examination of the main arguments of the ruling and the reasons that further demonstrate its correctness, the author focuses on the draft law that aims to limit, albeit only de facto, the exercise of the power of renunciation, thereby neutralizing the principles of law affirmed by the Court of Cassation, in order to highlight its possible constitutional illegality.*

