



# La rinuncia alla proprietà immobiliare tra effetti diretti, effetti riflessi e costi sociali



Ilaria Riva

Prof. ass. dell'Università di Torino

**SOMMARIO:** 1. Un affresco del dibattito sulla rinuncia alla proprietà immobiliare. – 2. L'ammissibilità in astratto della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. – 3. Il sindacato sulla meritevolezza in concreto, nella prospettiva dell'intento perseguito. – 4. *Segue.* L'utilità di un raffronto con la rinuncia all'eredità. – 5. Il sindacato sulla meritevolezza in concreto, nella prospettiva dell'effetto realizzato. – 6. La responsabilità per i danni cagionati a terzi dalla cosa in custodia e la rilevanza della notificazione allo Stato della rinuncia abdicativa. – 7. I costi di manutenzione straordinaria.

## 1. Un affresco del dibattito sulla rinuncia alla proprietà immobiliare

La rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare costituisce un tema fortemente divisivo, sotto molteplici aspetti, a partire dalla sua stessa ammissibilità in astratto nell'ordinamento giuridico italiano.

Una volta superato in positivo questo primo scoglio, le opinioni divergono, sia in merito alla sua qualificazione, di atto negoziale o di atto giuridico in senso stretto, sia in relazione alla sua natura, recettizia o non recettizia, sia ancora riguardo all'inquadramento giuridico del conseguente acquisto in capo allo Stato, dai più, ma non unanimemente, ritenuto a titolo originario e non rifiutabile; per finire con la questione maggiormente interessata dal dibattito scientifico attuale, concernente la possibilità di un sindacato di liceità o meritevolezza della causa in concreto dell'atto.

Un confronto articolato che, come è noto, trova ora un punto di approdo, quanto meno nel diritto applicato, nella recente presa di posizione della Corte di Cassazione a

sezioni unite dell'agosto dello scorso anno<sup>1</sup>, a cui ha poi prontamente fatto seguito un discutibile intervento del legislatore, in occasione della Legge di Bilancio 2026, sul quale si tornerà fra breve. La rilevanza del tema, nonostante tali apporti dei formanti giurisprudenziale e legislativo, resta intatta, così come merita ancora una riflessione la questione, tuttora aperta, della gestione delle cd. "esternalità negative" prodotte da immobili "antieconomici" spettanti allo Stato a seguito di rinuncia da parte del proprietario, tema di grande complessità che riflette le diverse impostazioni sul modo di concepire i rapporti tra Stato e privato, tra interesse collettivo e interesse individuale.

Prima di affrontare i citati aspetti, merita osservare come alla disputa sulla ammissibilità dell'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare abbia fortemente contribuito l'approccio lacunoso al tema del legislatore del 1942: della rinuncia alla proprietà immobiliare scorgiamo infatti nel codice civile qualche traccia qua e là, in contesti specifici (abbandono del fondo servente, rinuncia alla quota del partecipante in comunione, rinuncia alla comunione del muro, rinuncia alla nuda proprietà nella cautela sociniana) e in relazione a profili secondari (la forma, la pubblicità), tracce inidonee, da sole, a offrire in via definitiva una risposta al quesito se si possa o meno rinunciare alla proprietà immobiliare.

La stessa previsione contenuta nell'art. 827 c.c. risulta equivoca, da un lato per la scelta di non menzionare esplicitamente un effetto acquisitivo della proprietà (i beni immobili che non sono in proprietà di nessuno "spettano", e non "appartengono", al patrimonio dello Stato) e dall'altro per il suo incerto perimetro applicativo, non chiarendo in forza di quali vicende un bene immobile possa risultare in proprietà di nessuno e nota essendo la tesi secondo cui la disposizione *de qua* sarebbe stata introdotta al solo scopo di evitare la sopravvivenza, alla data di entrata in vigore del codice civile, di eventuali beni immobili privi di proprietario<sup>2</sup>.

Peraltro, è ragionevole supporre che all'epoca dell'elaborazione del vigente codice civile, di una disciplina più compiuta dell'istituto non si sentisse una forte necessità o quantomeno utilità, in un contesto socio-economico in cui la proprietà immobiliare era, per tradizione, la ricchezza della famiglia, e dunque non era ragionevolmente pensabile un interesse alla dismissione. Ciò è dimostrato dal fatto che solo recentemente, e nello specifico con la crisi economica dei primi anni Duemila, si è iniziato a fare ricorso in misura significativa alla rinuncia alla proprietà immobiliare, risultando talora difficile per i proprietari, e poi per i loro eredi, fare fronte ai costi di conservazione, ristrutturazione, risanamento o demolizione di taluni cespiti, lasciati spesso in uno stato di abbandono. Il fenomeno è parallelo al crescente numero di rinunce all'eredità, da parte di chiamati impossibilitati ad affrontare le relative imposte e spese.

Da tali considerazioni emerge un dato importante: il tema della rinuncia alla proprietà, nella prassi operativa, riguarda essenzialmente beni cd. antieconomici (perico-

<sup>1</sup> Cass., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093.

<sup>2</sup> DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018, 192; LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 484 ss.

lanti, abusivi, in stato di dissesto idrogeologico, ecc.): laddove, infatti, l'acquisto del bene rappresenti un arricchimento, lo strumento più efficace e meno controverso per la realizzazione dell'obiettivo è la donazione, che però esige l'accettazione dello Stato.

Proprio a fronte del crescente fenomeno di atti unilaterali di dismissione di beni degradati e dei conseguenti timori di sostenibilità economica da parte dello Stato, si è animata la disputa sull'ammissibilità dell'istituto, con diverse voci espressione di differenti prospettive<sup>3</sup>.

Come è stato anticipato, la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza 11 agosto 2025 n. 23093, si è espressa in favore dell'istituto, tramite una pronuncia che ci si limiterà qui a riassumere in estrema sintesi: la rinuncia al diritto di proprietà su beni immobili, si è affermato, è ammissibile e configura un negozio giuridico unilaterale<sup>4</sup>, non

<sup>3</sup> Rilevanti in proposito sono stati: l'opinione favorevole del Notariato (cfr. BELLINIA, *La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, Studio n. 216-2014/C, approvato dalla Commissione Studi Civilistici del CNN il 21 marzo 2014. Dello stesso A., v. *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le Sezioni Unite*, in *Riv. dir. civ.*, 2025, 989), l'opinione dell'Avvocatura dello Stato, favorevole a una valutazione di meritevolezza della causa in concreto [PALATIello, *Rinuncia al diritto di proprietà immobiliare. L'eventuale esperimento dell'actio nullitatis*, Parere (di massima) dell'Avvocatura Generale dello Stato del 14 marzo 2018; si veda anche F. SCOGNAMIGLIO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà*, in *Rass. Adv. Stato*, 2023, 210], il contrasto all'interno della magistratura amministrativa [per la tesi negativa: TAR Puglia, 17 settembre 2008, n. 2131, TAR Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368, in *Nuova Giur. Civ.*, 2018, 1547, con nota di CALOJARO ("La rinuncia abdicativa non è ammessa in via generale dal nostro ordinamento, non potendo essere desunta in via interpretativa da norme che disciplinano casi specifici di rinuncia, dai quali semmai si dovrebbe ricavare che il legislatore ha voluto ammettere solo figure tipiche di rinuncia. In particolare, dall'analisi delle norme codicistiche che contemplano ipotesi di rinuncia ai diritti reali su cosa altrui è lecito presumere che il legislatore abbia ammesso solo quelle fattispecie di rinuncia abdicativa a diritti immobiliari che non determinano una "vacatio" nella titolarità del bene, con conseguente nullità dei negozi potenzialmente idonei a determinarla e, su tutti, della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare"); per la tesi positiva: TAR Veneto, 14 novembre 2019, n. 1232] e all'interno della magistratura ordinaria [per l'opinione negativa, cfr. Trib. Genova, ord., 5 febbraio 2019, in *Riv. not.*, 2019, 581; per l'opinione favorevole, cfr. Trib. Trento, decr., 23 dicembre 2013, in *Foro it.*, 2014, I, 1975; Trib. Rovereto, 22 maggio 2015, in *Foro it.*, 2015, I, 2833; App. Genova, 27 novembre 2018, n. 675; Trib. Firenze, 15 settembre 2022, n. 2529; Trib. Napoli, 31 ottobre 2023 ("le caratteristiche particolari dell'immobile non hanno incidenza alcuna sull'efficacia della rinuncia, sicché la convenienza o meno dell'acquisto in capo allo Stato non è elemento che può invalidare l'atto"); Trib. L'Aquila, 15 gennaio 2024, in *Nuova giur. civ.*, 2024, 530; App. L'Aquila, 27 novembre 2025 («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 della 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»)].

<sup>4</sup> La qualifica in termini di negozio giuridico è ampiamente condivisa sia in dottrina sia in giurisprudenza (Cass., 5 febbraio 1969, n. 387, in *Foro it.*, 1969, I, 1978), trattandosi di una manifestazione di volontà diretta al perseguimento di uno specifico scopo, qual è la dismissione del diritto

recettizio, con causa meramente abdicativa cui segue, quale effetto indiretto e mediato, un acquisto a titolo originario<sup>5</sup>, non rifiutabile, da parte dello Stato ai sensi dell'art. 827 c.c.<sup>6</sup>. In quanto mero atto dismissivo, essa persegue sempre un interesse che è di per sé meritevole di tutela.

## 2. L'ammissibilità in astratto della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare

In linea di principio, le Sezioni unite della Cassazione riconoscono dunque senza riserve la libera rinunciabilità del diritto di proprietà su beni immobili.

Su questa affermazione, che riflette l'opinione prevalente in dottrina<sup>7</sup>, si può concordare, per diverse ragioni, la più significativa delle quali mi pare essere la configurabilità della facoltà di rinuncia quale estrinsecazione – seppure estrema – del potere dispositivo riconosciuto al proprietario<sup>8</sup>, senza distinzione tra beni mobili e beni immobili, dall'art. 832 c.c., non ravvisandosi nell'ordinamento specifici “limiti” in tal senso. Un conto è ragionare sull'eventuale immeritevolezza dell'interesse perseguito, ma sul punto si tornerà più avanti, altro è escludere in radice l'esercizio di una facoltà intrinseca al po-

---

(MACIOCE, *Il negozio di rinuncia nel diritto privato*, I. Parte generale, Napoli, 1992, 58: “La rinuncia si configura sempre come negozio giuridico: la volontà dell'effetto che qualifica l'atto negoziale si riferisce all'effetto essenziale e qualificante la fattispecie (e cioè la perdita del diritto); gli altri effetti, che come vedremo si dicono riflessi, non svolgono alcun ruolo ai fini della qualificazione della fattispecie e pertanto non valgono a conferire o meno alla rinuncia la sostanza di atto non negoziale o di negozio giuridico”). Del tutto minoritaria è invece l'opinione che configura la rinuncia come atto giuridico in senso stretto: PIRAS, *La rinuncia nel diritto privato*, Napoli, 1940, 15 ss.; BOZZI, *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, Milano, 2008, e in giurisprudenza, Cass., 9 marzo 1956, n. 701, in *Giust. civ.*, 1956, I, 1729.

<sup>5</sup> Il titolo in forza del quale la proprietà spetta allo Stato non è la rinuncia, ma la situazione di vacanza dell'immobile.

<sup>6</sup> La decisione ripercorre letture classiche in tema di rinuncia: PIRAS, *La rinuncia nel diritto privato*, Napoli 1940, 164 ss.; BOZZI, voce *Rinuncia (diritto pubblico e privato)*, in *Noviss. dig. it.*, XV, Torino, 1968, 1149; P. PERLINGIERI, *Appunti sulla rinuncia*, in *Riv. not.*, 1968, 345 ss.

<sup>7</sup> Già in passato, cfr. ATZERI-VACCA, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, 2 ed., Torino 1915, 114 ss. Più di recente, cfr. C.M. BIANCA, *Diritto civile, La proprietà*, VI, Milano 1999, 406; IACCARINO, *La rinuncia al diritto di (com)proprietà nella prassi notarile*, in *Notariato*, 2016, 578 ss.; BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, 187 ss.; BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, Napoli 2017; R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare. Spunti di riflessione sulla causa dell'atto unilaterale*, Napoli 2018; BOZZI, *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, cit.; RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Eur. dir. priv.*, 2024, 1 ss.

<sup>8</sup> MACIOCE, voce *Rinuncia (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XL, Milano, 1989, 927; R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., 5. Per una diversa impostazione, FRANCO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare: ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze. Spunti per una comparazione giuridica*, Napoli, 2019. Più in generale sul tema, v. PUGLIATTI, *Considerazioni sul potere di disposizione*, in *Id.*, *Diritto civile, Metodo-Teoria-Pratica. Saggi*, Milano, 1951, 33 ss.

tere dispositivo. Là dove il legislatore ha voluto negare la possibilità di rinuncia, il divieto è stato espresso in maniera inequivoca.

Si potrebbe opporre la circostanza che il diritto di proprietà, a differenza dei diritti di credito e dei diritti reali su cosa altrui, non dà vita a una relazione intersoggettiva (fatto salvo, a posteriori, il rapporto che si viene a creare in caso di lesione della proprietà)<sup>9</sup>: in essi, la dialettica tra creditore e debitore, o tra titolare del diritto reale minore e nudo proprietario, fa sì che alla rinuncia segua – ancorché quale effetto riflesso – una modificazione dal lato soggettivo oppure una estinzione del rapporto giuridico<sup>10</sup>. Tale relazione mancherebbe invece nel diritto di proprietà, dove la rinuncia non potrebbe essere qualificata quale dismissione della titolarità del rapporto (a prescindere dal conseguente effetto estintivo o modificativo del medesimo), non essendovi, di base, un rapporto.

Ora, tale osservazione non mi pare decisiva. Si può muovere dalla constatazione che non è affatto scontato che la rinuncia debba necessariamente incidere su un rapporto giuridico: tra l'altro, sembrerebbe deporre in senso opposto la pacifica rinunciabilità – tramite abbandono – delle cose mobili. Ma oltre a ciò, non è del tutto esatto affermare che a fondamento del diritto di proprietà immobiliare non sussista un rapporto giuridico: non è ravvisabile certamente una relazione intersoggettiva assimilabile al diritto obbligatorio, e nemmeno una coesistenza di situazioni giuridiche soggettive analoghe ai diritti reali minori, tuttavia è dallo stesso art. 827 c.c. che si evince l'embrione di un rapporto intersoggettivo, tra il proprietario e lo Stato<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> MACIOCE, *Il negozio di rinuncia nel diritto privato*, cit., 52 ss. Si tratta di un'argomentazione sottesa all'orientamento contrario all'ammissibilità dell'istituto: cfr. TAR Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368 “in 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”.

<sup>10</sup> “Quest'ultimo, invero, con il venir meno del soggetto attivo, perde quel requisito di determinatezza necessario per la sua esistenza e, in mancanza di una fattispecie modificativa, si estingue”: MACIOCE, *Il negozio di rinuncia nel diritto privato*, cit., 88; SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, 9 ed., Napoli, 1971, 218: “La rinuncia, come negozio essenzialmente abdicativo, non ha in nessun caso altra conseguenza che l'estinzione del rapporto, per uscita dal medesimo del soggetto attivo”.

<sup>11</sup> Più precisamente, l'opinione prevalente ritiene che gli immobili vacanti divengano di proprietà dello Stato e, in rappresentanza di esso, del Ministero dell'Economia e delle Finanze, mentre l'Agenzia del Demanio ne è mero gestore ai sensi dell'art. 65 del D.lgs. n. 300/1999 (da ultimo, Cass., sez. trib., 11 gennaio 2025, n. 727). Quasi unanimemente si ritiene altresì che l'acquisto dei beni del defunto da parte dello Stato in mancanza di altri successibili, a norma dell'art. 586 cod. civ., avvenga “iure successiois” e, quindi, a titolo derivativo, mentre l'acquisto dei beni immobili “che non sono in proprietà di alcuno”, previsto dall'art. 827 cod. civ., avviene a titolo originario (in giurisprudenza, tra le tante, Cass., 11 marzo 1995, n. 2862, in *Corriere Giur.*, 1995, 954, con nota di Caringella). Si discostano da questa impostazione, ravvisando un acquisto a titolo derivativo

Senza volere rievocare qui l'antica concezione del dominio eminente, che condurrebbe a complesse disamine sulla natura – quale erede o successore per diritto di sovranità – dell'acquisto dello Stato di eredità vacanti<sup>12</sup>, basti osservare come non possa negarsi la sussistenza di un rapporto giuridicamente rilevante dello Stato sul patrimonio immobiliare situato entro i confini nazionali, che si estrinseca da un lato in una forma di potere, dall'altro in un dovere di governo nell'interesse della collettività, tema quest'ultimo sul quale si avrà modo di tornare nel prosieguo del ragionamento. Molteplici sono le estrinsecazioni di tale relazione giuridicamente rilevante<sup>13</sup>, che ha quale riferimento il bene, ma indirettamente è in grado di animare un vero e proprio rapporto tra privato proprietario e Stato, e che trova il suo compimento nella regola secondo cui "spettano" alla Stato gli immobili che non sono di proprietà di alcuno.

---

dello Stato a seguito della rinuncia da parte del proprietario, FOLLIERI, *La proprietà insostenibile, Rinuncia alla proprietà immobiliare tra interesse privato e ragioni della collettività*, Napoli 2022, 102 e CIATTI CAIMI, *La successione dello Stato*, in *Diritto delle successioni e delle donazioni*, a cura di CALVO e G. PERLINGIERI, I, Napoli, 2013, 627 ss. argomentando dalla circostanza che ne è richiesta la trascrizione ai sensi dell'art. 2644 c.c. In questo senso, in precedenza, DEIANA, voce *Abbandono (derelictio)*, in *Enc. dir.*, I, Milano, 1958, 11. Per una critica alla scelta politica di attribuire allo Stato i beni immobili vacanti, v. MATTEI, *La proprietà*, in *Tratt. Sacco*, 2 ed., 2, Torino 2015, 188 ss.

<sup>12</sup> SANTORO-PASSARELLI, *Teoria della successione legittima dello Stato*, in *Studi in onore di Alfredo Ascoli*, Messina, 1931, 497. In una risalente pronuncia in tema di servitù, la Suprema Corte, interpretando la fattispecie dell'abbandono liberatorio di cui all'art. 1070 c.c., nel silenzio della norma sul punto, ha stabilito che nel caso in cui il proprietario del fondo servente, al fine di liberarsi dalle obbligazioni (*propter rem*) sullo stesso gravanti, decida di abbandonare il proprio fondo e il proprietario del fondo dominante, non intenda acquistarlo, il fondo è da considerare *res nullius*, con conseguente acquisizione dello stesso al patrimonio dello Stato (Cass., 22 giugno 1963, n. 1681, in *Foro pad.*, 1964, I, 1122). In materia, TESCARO, *Fiscus post omnes. La posizione subalterna dello Stato nella dinamica della successione mortis causa*, Milano, 2022; CIATTI CAIMI, *La successione dello Stato*, cit., 630; ID., *La successione dello Stato in Francesco Santoro-Passarelli*, in *Rileggere i «classici» del diritto civile italiano (1920-1935)*, a cura di G. PERLINGIERI, Napoli, 2024, 101; SICA, *La successione dello Stato. Dalla lezione di Santoro-Passarelli all'attualità*, ivi, 1283; MANGONE, *Lo Stato: un successore universale per diritto di sovranità*, in *Dir. succ. fam.*, 2024, 559.

<sup>13</sup> Nell'ambito del diritto internazionale privato, si pensi al riconoscimento del diritto di uno Stato, che preveda l'acquisto *iure imperii* dei beni immobili di un'eredità vacante, di acquisire tali beni situati sul suo territorio, qualora secondo la legge applicabile alla successione non vi siano disposizioni a causa di morte che istituiscano eredi o legatari, né persone fisiche che abbiano diritto di succedere per legge: è quanto prevede l'art. 33 del Regolamento UE n. 650/2012 sulle successioni internazionali. Sul punto, BONOMI – WAUTELET, *Il regolamento europeo sulle successioni*, Milano, 2015, 437; TESCARO, *Fiscus post omnes. La posizione subalterna dello Stato nella dinamica della successione mortis causa*, cit., 66; VAGNI, *La successione dello Stato. Profili di diritto comparato ed europeo*, in *Dir. succ. fam.*, 2018, 283 ss.

### 3. Il sindacato sulla meritevolezza in concreto, nella prospettiva dell'intento perseguito

Superati così gli ostacoli all'ammissibilità in linea astratta della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, occorre declinare il ragionamento in relazione al caso concreto, ovvero agli specifici intenti che muovono il rinunciante, e chiedersi se tale piano d'indagine possa avere qualche rilevanza giuridica sull'atto posto in essere. Le Sezioni Unite della Cassazione rispondono negativamente: appare di particolare interesse l'affermazione secondo cui «la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare trova causa e quindi anche riscontro della meritevolezza dell'interesse perseguito, in sé stessa». E ancora: «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”<sup>14</sup>, 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 della 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».

L'affermazione, nella sua fermezza e definitività, potrebbe suscitare e ha suscitato qualche perplessità<sup>15</sup>. L'argomento della Corte si fonda sulla netta cesura tra l'effetto essenziale e diretto della rinuncia, la dismissione del diritto, e l'effetto riflesso dell'acquisto in capo al terzo: si tratta di un'affermazione largamente condivisa<sup>16</sup>, che tuttavia non sembra in sé sufficiente a giustificare pienamente il risvolto applicativo testè evocato<sup>17</sup>.

---

<sup>14</sup> Dal citato parere dell'Avvocatura Generale dello Stato del 14 marzo 2018 si possono trarre le principali motivazioni egoistiche che possono indurre un proprietario e rinunciare al diritto di proprietà: 1. Evitare spese di manutenzione straordinaria di immobili divenuti col tempo degradati e bisognosi di interventi che ristrutturazioni urgenti; 2. Evitare spese di bonifica di suoli inquinati; 3. Evitare di pagarle imposte sugli immobili; 4. Liberarsi di immobili poco interessanti da un punto di vista economico perché ad esempio situati in zone poco accessibili, degradate non commerciabili.

<sup>15</sup> V. per esempio CICERO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare. Prime chiose critiche a margine delle sezioni unite*, in *Riv. not.*, 2025, 1257.

<sup>16</sup> V. per tutti SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, cit., 218. Secondo Bona, l'acquisto da parte dello Stato nemmeno sarebbe un effetto riflesso dell'atto di rinuncia, ma una conseguenza ulteriore (BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, Napoli, 2017, 78 ss.)

<sup>17</sup> Parte della dottrina ammette che la rinuncia possa essere qualificata come liberalità indiretta, sottoposta alla disciplina dell'art. 809 c.c. con i necessari contemperamenti dovuti al suo carat-

Sotto diversa prospettiva, la pronuncia sembra in qualche misura accostarsi all'opinione che esclude *a priori* un possibile sindacato sulla causa di un atto di rinuncia, in quanto essa si connoterebbe quale elemento strutturale rigido di un atto tipico, del quale non ci si può servire per il perseguimento di uno scopo pratico che non sia quello puramente dismissivo, come tale sempre espressione di un interesse meritevole di tutela<sup>18</sup>.

Tuttavia, affermare che la rinuncia esprime sempre uno scopo, la dismissione del diritto, che, come tale, è di per sé meritevole di tutela, a prescindere dalla finalità egoistica perseguita, conduce a svilire il sindacato di meritevolezza, di fatto escludendolo, con scarsa sensibilità verso un criterio valutativo che da un lato sembrerebbe dovere pervadere qualsiasi manifestazione di volontà giuridicamente rilevante e dall'altro sottende valori di rango costituzionale. Sembrerebbe così imprescindibile quantomeno una riflessione sulla compatibilità dell'atto di rinuncia *de quo* con i doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale, in tutti i casi in cui l'esito conclusivo della vicenda sia un aggravio economico per la collettività, e una liberazione di oneri e responsabilità per il privato rinunciante.

Su questa linea, una opinione diffusa giunge a negare validità all'atto di rinuncia avente esclusiva finalità di riversare sulla collettività i pesi e i costi di una proprietà antieconomica. In uno sforzo di sintesi, l'argomentazione si condensa nell'idea che, in tali circostanze, la rinuncia alla proprietà immobiliare si rivela un atto "egoistico" alla luce del connotato solidaristico e sociale assegnatole dal testo costituzionale e dunque precluso, secondo un percorso, oramai ben noto anche in Italia, di rilevanza dei principi costituzionali nei rapporti tra privati<sup>19</sup>. Non si può in altri termini trascurare il fatto che

---

tere unilaterale: ciò accade tutte le volte in cui si dimostri che l'effetto riflesso dell'arricchimento via voluto dalla parte. La presenza di uno scopo liberale verrebbe così a trasformare la funzione del negozio. Dovrebbe però trattarsi di un vero e proprio scopo liberale idoneo a qualificare il negozio, e non in un semplice motivo che può aver indotto il soggetto a compiere l'atto, in quanto il motivo sarebbe irrilevante. In altri termini occorre che il motivo non sia rimasto allo stato di pura determinazione psicologica ma sia penetrato nel contenuto causale dell'atto (MACIOCE, *Il negozio di rinuncia nel diritto privato*, cit., 133 ss.).

<sup>18</sup> BOZZI, voce *Rinunzia (diritto pubblico e privato)*, cit., 1147, che ne evince l'estraneità all'atto di rinuncia della distinzione tra causa onerosa e causa gratuita.

<sup>19</sup> AA.VV., *Effettività e Drittwirkung: idee a confronto*, a cura di NAVARRETTA, Torino, 2017; AA.VV., *Drittwirkung: principi costituzionali e rapporti tra privati. Un percorso nella dottrina tedesca*, a cura di FEMIA, Napoli, 2018. Ma contro l'invocabilità diretta dell'art. 42 Cost., in assenza di una previsione puntuale di legge che fissi il limite a un certo uso dei beni da parte dei proprietari, cfr. GUIZZI, *Chiose a margine di un seminario sulla rinuncia alla proprietà immobiliare aspettando le Sezioni Unite*, in *questa rivista*, 2025, 226. Il dibattito sulla clausola di meritevolezza quale criterio di controllo dell'autonomia privata, sui suoi rapporti con il giudizio di liceità, e sulla connessione con la causa in concreto dell'atto, è estremamente ampio, e non può essere affrontato adeguatamente in queste pagine. Per un'esaustiva disamina del tema, v. PIRAINO, voce *Meritevolezza degli interessi*, in *Enc. dir., I tematici*, I. *Il contratto*, diretto da Alpa, Milano, 2021, 679 ss. Si veda anche il volume monografico *Storia Metodo Cultura nella scienza giuridica*, 1/2022, *La meritevolezza degli interessi*. Per ulteriori riflessioni, in particolare sui rapporti tra giudizio di meritevolezza e rilevanza dei principi costituzionali, v. di recente E. MINERVINI, *Profili della meritevolezza del contratto*, in *Giur. it.*, 2023, 1795. Da

il potere di disposizione insito nel diritto dominicale, con l'avvento dell'art. 42 Cost., ha perso il carattere di assolutezza e arbitrarietà d'ispirazione individualistico-borghese e si conforma a precisi limiti d'interesse generale<sup>20</sup>, che potrebbero financo imporre un vaglio di meritevolezza del bisogno perseguito nell'esercizio delle facoltà di godimento e di disposizione inerenti alla proprietà.

Muovendo da tale prospettiva, l'interesse del privato alla dismissione dovrebbe cedere a fronte del prevalente interesse generale a non farsi carico dei costi e delle responsabilità per la custodia del bene e non subire la privazione delle entrate tributarie, per cui andrebbero negate quelle facoltà dominicali contrastanti con la funzione sociale in quanto «improntate all'impostazione individualistica del diritto soggettivo come assoluto potere della volontà del titolare»<sup>21</sup>. Da qui le tesi della nullità degli atti di rinuncia, in generale di disposizione, della proprietà che perseguono una funzione antisociale, invocando l'illiceità della causa o la prospettiva dell'abuso del diritto<sup>22</sup>.

Senonché, sebbene a prima vista tali considerazioni sembrerebbero convincenti, a maggior ragione in quanto supportate da una valorizzazione del dettato costituzionale, al-

---

ultimo, per una lettura della sentenza delle Sezioni unite sulla rinuncia alla proprietà immobiliare quale segnale di un ridimensionamento, nella giurisprudenza più recente, della profondità del sindacato di meritevolezza, v. C. SCOGNAMIGLIO, *Brevi note sulla meritevolezza dell'interesse (a margine di Cass. S.U. 23093/25)*, in *Nuova giur. civ.*, 2025, 1523.

<sup>20</sup> Da ultimo, cfr. SALVI, *Rinuncia alla proprietà e funzione sociale*, in *Foro it.*, 2025, 2585.

<sup>21</sup> LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, cit., 491. Sul tema, in generale, v. RODOTÀ, *Il diritto di proprietà tra dommatica e storia*, ora in *Id.*, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e beni comuni*, Milano, 1981, 239; *Id.*, *Il sistema costituzionale della proprietà*, ivi, 420. P. PERLINGIERI, «Funzione sociale» della proprietà e sua attualità, in Salvatore Pugliatti, nella collana «*I maestri del diritto civile*», a cura di CICCARELLO, GORASSINI, TOMMASINI, Napoli, 2016, 195. V.

<sup>22</sup> In questa prospettiva, si distinguono due linee di pensiero, l'una volta a ritenere radicalmente preclusa la rinuncia alla proprietà immobiliare; l'altra volta a ritenerla in linea generale ammissibile, salva la possibilità di dichiararne in concreto l'abusività o l'immeritevolezza, ove si tratti di rinunce connotate dallo scopo di scaricare sulla collettività i costi derivanti dallo stato di degrado in cui versa il bene. In dottrina, per la tesi più rigorosa, DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., 192; LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, cit., 484 ss.; più di recente, v. COUCOURDE, *L'inammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare: in attesa delle Sezioni Unite*, in *Riv. dir. civ.*, 2025, 153 ss. Favorevoli a una valutazione in concreto, che conduca a un'affermazione di nullità (per immeritevolezza della causa in concreto o per abuso del diritto) quando il privato sia stato mosso dall'esclusivo desiderio di liberarsi dall'aggravio economico rappresentato dal bene cui intende rinunciare scaricandolo sulle spalle dei contribuenti, per esempio: R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., 137 e DAMIANI, *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare al vaglio delle Sezioni unite*, in *Nuova giur. civ.*, 2024, 1465 ss., che così sintetizza: «la rinuncia alla proprietà al di fuori dei casi previsti dalla legge è ammissibile solo (...) quando il privato non sia mosso dall'esclusivo anelito di liberarsi dall'aggravio economico rappresentato dal bene cui intende rinunciare scaricandolo sulle spalle dei contribuenti, e quando la causa del negozio unilaterale non collida con la funzione sociale attribuita dalla Costituzione all'esercizio del diritto di proprietà. Viceversa, l'atto di rinuncia sarebbe irrimediabilmente nullo, e andrebbe a integrare un'ipotesi di abuso del diritto».

tre valutazioni paiono condurre a una soluzione opposta, nella consapevolezza che anche i principi e valori costituzionali richiedono di essere sottoposti a un giudizio di bilanciamento.

Volendo procedere con ordine, occorre domandarsi dove risiede esattamente il connotato della immeritevolezza, se nel fine perseguito o nell'effetto realizzato, posto che tra i due momenti non vi è piena coincidenza.

Nel caso che ci occupa, il fine perseguito è la dismissione del diritto e, con essa, la liberazione da oneri, obblighi e responsabilità. Non sembra sostenibile che rientri nel fine perseguito la traslazione di tali pesi in capo all'Erario. In altri termini, è da escludere che il privato rinunciante miri a riversare sullo Stato oneri e responsabilità<sup>23</sup>, essendo realisticamente indifferente al disponente il destino del bene: egli vuole non essere più proprietario, non mira a che lo Stato, o altro soggetto specifico, prenda il suo posto. Ritengo sia da escludere che il momento acquisitivo sia effettivamente voluto dal rinunciante<sup>24</sup>: egli rinuncia perché vuole rinunciare, non perché vuole che l'immobile passi allo Stato, circostanza che potrebbe essere anche ignorata (quantomeno, sul versante dell'esatta individuazione del soggetto acquirente, che può essere lo Stato o le regioni<sup>25</sup>).

Se così stanno le cose, occorre ancora chiedersi, sempre nella prospettiva del fine perseguito, se l'intento di liberarsi da oneri, obblighi e responsabilità, possa essere considerato come non meritevole di tutela, o integrare un motivo illecito ai sensi dell'art. 1345 c.c.<sup>26</sup>. Un'indagine sistematica mi pare conduca a una risposta negativa: lo dimostra il fatto che le ipotesi tipizzate di rinuncia immobiliare sono specificamente finalizzate alla liberazione da oneri, con la sola differenza che l'effetto mediato non sarà l'acquisto dello Stato, ma di altri soggetti<sup>27</sup>. Ma forse, l'indicazione più convincente giunge da un accostamento che merita di essere indagato, e non soltanto a fini descrittivi, concernente la speculare ipotesi della rinuncia all'eredità.

<sup>23</sup> Si parla di "conseguenze riflesse del negozio rinunciativo, non direttamente ricollegabili all'intento negoziale e non correlate al contenuto causale dell'atto" (MACIOCE, voce *Rinuncia (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XL, Milano, 1989, 926).

<sup>24</sup> Di diverso avviso, secondo una ricostruzione dell'atto di rinuncia quale atto traslativo, che concretamente realizza una sorta di attribuzione in favore dello Stato, FOLLIERI, *La proprietà insostenibile*, cit., 98 ss., 112.

<sup>25</sup> I beni immobili vacanti nelle regioni Sicilia, Sardegna e del Trentino-Adige rientrano nel patrimonio di queste Regioni a statuto speciale.

<sup>26</sup> Sulla compatibilità della regola con la struttura dell'atto unilaterale MACIOCE, *Il negozio di rinuncia nel diritto privato*, cit., 243; GUZZI, voce *Motivo nel negozio giuridico*, in *Noviss. Dig. It.*, X, Torino, 1964, 971.

<sup>27</sup> D'altra parte, vale la pena richiamare i risultati acquisiti in materia di donazione, ove la causa liberale non è inficiata da circostanze, che evidentemente attengono alla sfera dei motivi: la donazione resta tale anche se il bene donato con spirito di liberalità non ha un valore oggettivo, anche se ha per oggetto un bene la cui gestione è molto gravosa tanto da procurare al donatario più danni che benefici, anche se effettuata con fini egoistici, se effettuata con dolo (garanzia per vizi) o ancora se un *modus* annulla il beneficio.

#### 4. Segue. L'utilità di un raffronto con la rinuncia all'eredità

Proprio dalla disciplina della rinuncia alla eredità si evincono utili indicazioni: si sa che laddove non vi siano altri chiamati, la destinazione naturale dell'eredità sia al patrimonio dello Stato. L'acquisto dello Stato è previsione di chiusura di un sistema che non tollera – salvi casi eccezionali, mai relativi a beni immobili – diritti adespoti: lo Stato succede *ex lege*, senza che possa opporre un rifiuto; non acquista, contrariamente ad altri chiamati ulteriori, il diritto d'accettare l'eredità, ma direttamente la titolarità dei cespiti che costituiscono l'asse ereditario.

Indagando la disciplina della rinuncia in esame, si può osservare come nessuna valutazione di liceità o meritevolezza sia consentita con riguardo alle motivazioni che sottendono la scelta del chiamato di rinunciare all'eredità, per esempio perché dannosa in ragione dei tanti debiti ereditari (spesso proprio nei confronti dello Stato), o perché, avvicinandoci al tema di cui si discute, composta essenzialmente da uno o più beni immobili in stato di degrado, bisognosi di interventi manutentivi, privi di valore commerciale, fonti di costi superiori ai benefici. Quali che siano le ragioni, esse non assurgono evidentemente mai a causa dell'atto di volontà, e non ne possono inficiare la validità.

L'ovvia considerazione che le motivazioni che sorreggono la scelta di rinunciare all'eredità (o meglio, di rifiutarne l'acquisto) possono anche riguardare profili personalissimi, che affondano negli inesplorabili meandri delle relazioni umane intrafamiliari, non è sufficiente a svalutare il fatto che la scelta egoistica di riversare su altri – e in ultima istanza, sullo Stato – costi e responsabilità derivanti dall'acquisto ereditario, è considerata dal legislatore, sempre e comunque, pienamente legittima, e meritevole di rilevanza giuridica.

In fondo, immaginando un asse ereditario composto esclusivamente da uno o più beni immobili “passivi”, il chiamato è senza dubbio legittimato a rinunciare, senza indagini sulle sue finalità egoistiche, con l'effetto che, in mancanza di altri successibili, l'eredità va allo Stato. Poco conta, infine, che nel caso del chiamato, egli in realtà rinuncia non all'eredità, che mai ha acquisito, ma alla delazione, ovvero al diritto all'acquisto: le valutazioni in ordine alla convenienza economica dell'acquisto si proiettano infatti sull'asse ereditario, rendendo valide le considerazioni svolte.

Occorre ora soffermarsi sulle differenze esistenti tra le due fattispecie, a partire dalla specifica previsione della limitazione di responsabilità dello Stato successore ai sensi dell'art. 586 c.c., che non compare nel disposto dell'art. 827 c.c.

Si potrebbe essere tentati di trarre da quella previsione normativa una regola generale per cui l'acquisto “imposto” allo Stato non può essere fonte di aggravati economici, pertanto in caso di beni “negativi” o “antieconomici”, non dovrebbe esserne consentita la dismissione. In realtà, si tratta di un percorso argomentativo che trova qualche ostacolo, e che, in ultima analisi, non convince.

La limitazione di responsabilità dello Stato successore riguarda i soli debiti ereditari (oltre ai legati), ovvero i debiti che già facevano capo al *de cuius*, e che, in linea di principio, dovrebbero trasferirsi in capo al successore stesso: in forza dell'eccezionale previsione contenuta nell'art. 586 c.c., si fa gravare sui creditori – e non sulla collettività – il rischio

dell'incapienza del patrimonio ereditario. Tuttavia, tale limitazione non concerne i costi (di manutenzione, ad esempio) che gravano i beni, né gli eventuali obblighi risarcitori che derivano dalla custodia della cosa in capo allo Stato, i quali, se non ascrivibili alla categoria dei debiti ereditari, fanno interamente capo allo Stato proprietario, senza attenuazioni.

Una simile limitazione di responsabilità non è logicamente estensibile alla diversa ipotesi di acquisto dello Stato dei beni immobili vacanti, per una differenza fondamentale, che rende non sovrapponibili – nonostante le apparenze – le due ipotesi: nel caso della successione per causa di morte manca un'alterità soggettiva tra precedente e attuale proprietario, manca un'alterità di centri di imputazione di responsabilità, in quanto il *de cuius* non è più in vita, e i debiti a lui facenti capo, in quanto sorti prima della sua morte, divengono debiti del successore. Nel contesto dell'art. 586 c.c., il rinunziante, infatti, non è mai stato titolare dei beni ereditari, avendo rifiutato il diritto di acquistare: l'intero asse ereditario si trasmette, nella sua interezza, dal *de cuius* allo Stato. Ne consegue che l'unica soluzione per evitare di addossare sullo Stato le passività è l'introduzione di una esplicita limitazione legislativa di responsabilità, che, eccezionalmente, deroga alla regola della confusione di patrimoni tra *de cuius* e suo successore a titolo universale.

Nel caso di acquisto dello Stato di beni immobili vacanti, a prescindere dalla sua natura originaria o derivativa, è individuabile un precedente proprietario e un conseguente centro di imputazione di diritti e obblighi, distinto dallo Stato, per cui non v'è ragione di prevedere una limitazione di responsabilità, mancando il presupposto della confusione di patrimoni.

Piuttosto, si tratterà di determinare, sulla base dei principi generali in materia di obbligazioni, quali debiti gravano sullo Stato e quali continuano a gravare sul precedente proprietario, dovendosi escludere un fenomeno di successione nei debiti già maturati, ancorché attinenti alla titolarità del bene. Ma su questo tema si tornerà a breve.

## 5. Il sindacato sulla meritevolezza in concreto, nella prospettiva dell'effetto realizzato

Riprendendo le fila del discorso, e passando ora ad indagare un'eventuale immeritevolezza dell'effetto realizzato dall'atto di rinuncia alla proprietà, esso è ravvisabile nella perdita della proprietà di un bene, e indirettamente nell'acquisto dello stesso allo Stato. Al di là dell'intento del rinunciante che, come si è visto, non può di per sé essere messo in discussione, ancorché "egoistico", resta da chiarire se l'operazione possa considerarsi immeritevole di protezione quando realizzi, seppure indirettamente, un aggravio economico a carico della collettività. Anche in tale prospettiva di natura oggettiva, varie ragioni mi paiono supportare la soluzione negativa.

In generale, si potrebbe esordire con la considerazione che un bene, a maggior ragione se immobiliare, è comunque un valore, e il relativo acquisto è sempre un arricchimento. È proprio vero che esistono "beni antieconomici"? Nella maggior parte dei casi, è piuttosto vero che esistono beni che richiedono investimenti, e dunque esborsi di denaro, per le precarie condizioni in cui si trovano, ma che all'esito del risanamento potranno

essere impiegati proficuamente. O beni che, per l'infelice localizzazione, hanno scarsa attrattiva e dunque un ridotto valore di mercato, fermo restando che, anche in tal caso, con opportune politiche di valorizzazione del territorio, il *trend* potrebbe invertirsi.

Al di là di queste considerazioni, mi pare decisiva la riflessione che solo apparentemente la strada della nullità della rinuncia "egoistica" promuove gli interessi della collettività: in realtà, se è vero che risponde a tale interesse una strategia che non intacchi le casse dello Stato, più rilevante mi pare essere l'interesse generale alla tutela paesaggistico-ambientale e a un razionale uso del suolo.

Se guardiamo a tale obiettivo primario, il mezzo proposto (il divieto di rinuncia abdicativa della proprietà del bene) non rappresenta la soluzione migliore. Anzi! Il rischio sarebbe quello di perpetuare lo stato di abbandono, di non fare emergere situazioni di criticità, potenziali fattori di rischio per l'ambiente o per l'incolumità delle persone<sup>28</sup>.

La legislazione di settore contempla tutta una serie di strumenti di reazione da parte dello Stato alla "proprietà negativa", contro il degrado, l'inquinamento, l'abbandono possibile causa di pericoli a terzi, l'abusivismo, e questi strumenti spesso conducono proprio all'acquisizione dei beni al patrimonio dello Stato, di fronte alla presa d'atto dell'inerzia del proprietario.

Emblematico in tale direzione è l'art. 31 TU Edilizia, che prevede l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale degli immobili abusivi per i quali non si è ottemperato all'ordine di demolizione, con presa in carico dello Stato del ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

Di ben altro tenore la previsione contenuta nell'art. 838 c.c., che consente l'espropriazione di beni abbandonati, dietro il pagamento di un'indennità: disposizione propria di un'epoca in cui alla proprietà fondiaria si guardava in ogni caso come a un valore. L'espressione "può farsi luogo all'espropriazione" non va intesa come libertà di scelta dell'Amministrazione se occuparsi o meno degli immobili in stato di abbandono (susceptibili di nuocere gravemente alle esigenze della produzione o al decoro delle città o alle ragioni dell'arte, della storia o della sanità pubblica), ma semplicemente come facoltà di impiegare o meno lo strumento dell'espropriazione, fermo restando il dovere di sano governo del territorio che fa capo allo Stato (art. 117 Cost.).

L'Amministrazione pubblica deve infatti considerarsi investita di un dovere correlato alla sua sovranità, volto a soddisfare un «interesse pubblico obiettivo»<sup>29</sup> a una gestione sana del territorio<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup> In tal senso anche R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., 48, che fa notare come la permanenza del bene in capo al privato potrebbe risultare di assoluto nocimento proprio rispetto all'interesse generale.

<sup>29</sup> SANTORO-PASSARELLI, *Teoria della successione legittima dello Stato*, in *Studi in onore di Alfredo Ascoli*, Messina, 1931, 527.

<sup>30</sup> RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Eur. dir. priv.*, 2024, 61; GUIZZI, *Chiose a margine di un seminario sulla rinuncia alla proprietà immobiliare aspettando le Sezioni Unite*, cit., 232.

Di grande significato in proposito è una recente pronuncia della Corte europea dei diritti dell'uomo che ha ritenuto lo Stato italiano responsabile, per violazione dell'articolo 2 CEDU, per non avere tempestivamente ed efficacemente reagito alla perdurante situazione di inquinamento derivante dalla gestione illegale dei rifiuti in Campania<sup>31</sup>. Merita sottolineare come il riferimento convenzionale sia il diritto alla vita delle persone, che l'omissione dello Stato mette in pericolo.

Tale riferimento consente di dare risposta al quesito, posto più sopra, relativo alla meritevolezza di un atto d'autonomia privata che realizzi, quale effetto indiretto, non intenzionale, ma pur consapevole, un acquisto di un immobile degradato a carico dello Stato, con correlativo aggravio economico. Nel bilanciamento di principi e interessi protetti, se da lato vi sono gli inderogabili doveri di solidarietà economica e sociale che fanno capo ai consociati, dall'altro vi è il dovere statutale di tutela del territorio, proiettato alla preservazione dell'ambiente, del decoro e della salute delle persone. L'ovvia obiezione secondo cui questi valori dovrebbero essere garantiti non facendo gravare sullo Stato i costi può essere facilmente superata, osservando come non è affatto detto che l'acquisto degli immobili oggetto di rinuncia comporti la traslazione in capo allo Stato di qualsiasi costo e responsabilità, essendo vero piuttosto il contrario (ma sul punto, si rinvia *infra*). Stando così le cose, risulterà ancora più evidente come sia nell'interesse della collettività riconoscere legittimità alla rinuncia immobiliare, anche a fronte di beni antieconomici, consentendo (e imponendo) allo Stato una gestione improntata alla messa in sicurezza, al recupero, alla bonifica e al ripristino del valore. Il che conduce ad escludere il potere dello Stato di rifiutare l'acquisto, di fatto operando una selezione dei beni.

Concludendo sul punto con un richiamo alla funzione sociale della proprietà, l'affermazione diffusa secondo cui il proprietario, nel godere e disporre del proprio diritto, non può limitarsi a soddisfare bisogni individuali ed egoistici, bensì deve tenere in debito conto la necessità di non nuocere all'interesse generale, se può considerarsi valida nella sua astrattezza, non è in grado di condurre all'inammissibilità della rinuncia alla proprietà, anche alla luce delle considerazioni che seguiranno, idonee a escludere che l'atto dimissivo comporti una liberazione dai pesi che contraddistinguono i beni "antieconomici".

Tali ultime osservazioni hanno quale ulteriore riflesso un giudizio di sfavore nei riguardi della già menzionata novella legislativa, contenuta nella legge di Bilancio, che ha sancito la nullità dell'atto unilaterale di rinuncia "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"<sup>32</sup>. La previsione appare del tutto incoerente con il quadro normativo e con il sistema valoriale: stante l'assoluta indeterminatezza del requisito formale richiesto a pena di nullità, riferito alla conformità del bene all'intera normativa vigente,

<sup>31</sup> Corte EDU, 30 gennaio 2025.

<sup>32</sup> Art. 1, comma 731, della legge di bilancio del 30 dicembre 2025, n. 199, entrato in vigore il 1° gennaio 2026. Si osservi che la disposizione in parola prevede espressamente che a tale atto di rinuncia "consegue l'acquisto a titolo originario in capo allo Stato ai sensi dell'articolo 827 del codice civile".

di cui quella urbanistica, ambientale e sismica è menzionata in via meramente esemplificativa, con essa si preclude di fatto in maniera indiscriminata la possibilità di acquisto di immobili a seguito di rinuncia del proprietario, a prescindere dall'eventuale vantaggio che tale acquisto comporterebbe. Si pensi a beni immobili dotati di un valore di mercato, a cui il proprietario voglia rinunciare per mero disinteresse personale; ma anche a beni immobili in cattive condizioni, per i quali la tortuosa strada dell'espropriazione potrebbe essere aggirata, con indubbio risparmio, da una rinuncia spontanea del proprietario.

## **6. La responsabilità per i danni cagionati a terzi dalla cosa in custodia e la rilevanza della notificazione allo Stato della rinuncia abdicativa**

È giunto il momento di affrontare uno tra i temi più spinosi della vicenda che ci occupa, ovvero la traslazione di costi, oneri e responsabilità in capo allo Stato, che rappresenta il principale motivo di preoccupazione e che mantiene un'indubbia rilevanza pratica anche alla luce dell'intervenuta legge di Bilancio, con riferimento alle numerose rinunce effettuate precedentemente e per le quali potrebbero nei prossimi anni emergere profili di responsabilità.

Non si può totalmente aderire alla impostazione di una parte della giurisprudenza di merito che giunge ad ritenere conforme ai principi solidaristici che, in presenza di un immobile con problemi di carattere statico, che determina una situazione di rischio per "l'incolumità pubblica per i residenti e/o utilizzatori degli edifici confinanti e degli utenti della pubblica via", in conseguenza della rinuncia alla proprietà da parte del privato, i costosi interventi di messa in sicurezza siano finanziati con risorse pubbliche provenienti dalla fiscalità generale, anziché gravare sul singolo proprietario, del resto neppure colpevole per lo stato dell'immobile"<sup>33</sup>.

La questione è estremamente delicata, e richiede di operare un ragionevole bilanciamento tra i diversi interessi in gioco, partendo però da considerazioni di ordine sistematico, e da una preliminare distinzione tra le diverse voci di aggravio economico prospettabili, che non possono essere trattate congiuntamente, rispondendo a logiche non coincidenti.

Partendo dunque dal versante delle responsabilità gravanti sul proprietario per i danni cagionati a terzi dal bene immobile, le opinioni tendono a convergere. Si afferma diffusamente che il proprietario rinunciante non possa ritenersi esente da responsabilità per i danni cui egli abbia dato causa con il fatto proprio<sup>34</sup> e in questo senso si è espressa

---

<sup>33</sup> Trib. Bari, 13 settembre 2023.

<sup>34</sup> Secondo R. Quadri sono a carico del privato le responsabilità per tutto il periodo in cui il bene gli sia appartenuto: egli continuerà a rispondere di tutte le conseguenze negative derivanti dalla pregressa gestione del bene e a lui imputabili, con la conseguenza che l'eventuale eliminazione di pericoli e l'eventuale ripristino della situazione preesistente dovrà avvenire a sue spese (*La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., 49). Secondo Follieri il rinunciante non potrebbe andare esente da responsabilità per i danni causati a terzi o a cose con il proprio comportamento, avendo omesso

anche la Cassazione a sezioni unite nella più volte citata pronuncia dello scorso agosto<sup>35</sup>. Tale impostazione merita di essere condivisa, anche sulla base di ulteriori considerazioni.

In primo luogo, va precisato che se il danno si è già verificato prima della rinuncia, la responsabilità è certamente a carico del precedente proprietario, e tale affermazione non richiede ulteriori approfondimenti.

Se invece il danno si verifica successivamente al trasferimento della proprietà, la questione appare più complessa, ben potendo però, in ultima analisi, giungere a conclusioni analoghe. Inquadrandolo la fattispecie all'interno del disposto dell'art. 2051 c.c., è vero che ai fini della responsabilità è sufficiente provare la derivazione causale del danno dalla cosa, irrilevante essendo il requisito soggettivo della colpa, ma è anche vero che in questa fattispecie il criterio di individuazione del responsabile è fondato su una relazione fattuale con il bene, ovvero sull'effettivo potere di controllo fisico sulla cosa, che prescinde persino della sussistenza di un diritto reale o personale di godimento sulla medesima<sup>36</sup>.

In qualche occasione, la giurisprudenza ha sottolineato come il presupposto della custodia può venire meno a seguito della modificazione di tale situazione di fatto, ma non è sufficiente il solo mutato atteggiamento soggettivo del custode, essendo necessario che ricorra un affidamento idoneo, ossia tale da risultare, per le modalità con cui avviene e per le qualità del soggetto scelto come *accipiens*, sufficiente a prevenire danni a terzi<sup>37</sup>.

Con riferimento alla fattispecie che ci occupa, occorre chiedersi a partire da quale momento si possa ritenere che lo Stato acquisisca quel potere di fatto che rappresenta il fondamento della responsabilità da cose in custodia, e a tal fine si potrebbe essere portati a valorizzare la necessità che la dismissione della proprietà e il conseguente acquisto vengano portati a conoscenza della Autorità pubblica, la quale deve essere messa nelle condizioni di potersi occupare della cosa.

Pur aderendo alla tesi che esclude la recettività della rinuncia<sup>38</sup>, la quale produrrà l'effetto dismissivo in virtù della sola manifestazione di volontà unilaterale del rinun-

---

di porre in essere in passato quei necessari e ineludibili interventi di manutenzione e messa in sicurezza del proprio immobile (*La proprietà insostenibile*, cit., 102). Conf. GUIZZI, *Chiose a margine di un seminario sulla rinuncia alla proprietà immobiliare aspettando le Sezioni Unite*, cit., 229.

<sup>35</sup> «La responsabilità per i danni che siano causalmente collegati alla proprietà di un immobile, e il cui fatto illecito generatore si rinvenga nella negligente costruzione/manutenzione o custodia dello stesso, persiste anche in caso di rinuncia abdicativa (e non liberatoria) al bene. In forza dell'acquisto al patrimonio dello Stato, stabilito dall'art. 827 cod. civ., quest'ultimo diviene vincolato *propter rem* per i soli obblighi gestori sorti dopo la rinuncia, mentre le responsabilità risarcitorie sorte anteriormente restano a carico del rinunciante»).

<sup>36</sup> «La custodia è l'elemento costitutivo centrale della fattispecie perché rappresenta il criterio di imputazione che funge da fondamento della responsabilità in sostituzione della colpa»: così SCODITTI, voce *Danni da cose in custodia*, in *Enc. dir., I tematici*, VII. *Responsabilità civile*, diretto da C. Scognamiglio, 284.

<sup>37</sup> Cass., 10 ottobre 2014, n. 21398.

<sup>38</sup> GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959, 62.

ciante, e confermando l'opinione che l'acquisto dello Stato prescinde da una sua adesione, secondo questa impostazione la comunicazione allo Stato assurge a onere ineludibile per far venire meno il rapporto di custodia in capo a rinunciante.

Ma anche qualora la rinuncia sia stata comunicata, e quindi sia ravvisabile in capo allo Stato la posizione del custode, occorrerà indagare su eventuali azioni di regresso nei confronti di chi ha, con la propria condotta colpevole, contribuito a cagionare il danno. In altri termini, si dovrà valutare se il danno è imputabile, in tutto o in parte, alla pregressa gestione del bene, avendo il rinunciante omesso interventi manutentivi necessari, non avendo adempiuto ad eventuali ordinanze di ripristino, avendo contribuito a determinare lo stato di degrado in cui si trova la cosa: egli continuerà a rispondere di tutte le conseguenze negative riconducibili a tali negligenze riferibili alla sua pregressa titolarità. Più precisamente, se l'attuale proprietario (lo Stato) sarà chiamato a risarcire eventuali danni a terzi, avrà poi diritto di rivalsa nei confronti del proprietario rinunciante.

A maggior ragione ciò vale per i danni ambientali, causati sia dalle attività professionali sia da chiunque altro in caso di comportamento doloso o colposo, in ragione degli stringenti obblighi di prevenzione e di riparazione previsti dal codice dell'ambiente. I proprietari sono tenuti ad adottare tempestivamente le misure di prevenzione e di messa in sicurezza ogni qualvolta vi sia la minaccia di un danno ambientale o quando tale danno si sia verificato. Qualora ciò non avvenga, la responsabilità graverà (in tutto o in parte) sul soggetto che era tenuto a porre in essere tali misure, ancorché il danno si verifichi successivamente alla dismissione.

In talune ipotesi, sarà più propriamente ravvisabile un concorso di colpa. L'acquisto della proprietà di cui all'art. 827 c.c., ove diligentemente notificata, determina il sorgere di obblighi di manutenzione in capo allo Stato, per la particolare relazione materiale e giuridica che lo lega alla cosa: in qualità di custode, egli si trova nella posizione astrattamente idonea ad attivarsi per rimuovere o ridurre il potenziale rischio insito nel bene oggetto della sua custodia. In questa veste, egli partecipa al processo causale qualora non si adoperi per limitare gli effetti pregiudizievole di quella fonte di danno, anche se il difetto era già esistente e quindi non a lui primariamente imputabile, pertanto, potrà essere chiamato a risarcire in concorso con il precedente titolare.

Quando poi all'ipotesi speciale della responsabilità da rovina di edificio, il cui fondamento è costituito dal titolo di proprietà sulla costruzione<sup>39</sup>, la responsabilità dello Stato, ricorrendone i presupposti applicativi, sembrerebbe univoca, specie ove si aderisca alla tesi dominante, favorevole a ravvisarvi un regime di imputazione oggettiva, in aderenza al principio generale *cuius commoda, eius et incommoda*.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, che hanno condotto a ritenere che in mancanza di notifica lo Stato, pur proprietario, non può dirsi custode, e che anche

---

<sup>39</sup> TRIMARCHI, *Rischio e responsabilità oggettiva*, Milano, 1961, 26; FRANZONI, *Dei fatti illeciti*, Art. 2043-2059, in *Comm. c.c. Scialoja Branca*, 2 ed., Bologna, 2020, 462. Più recentemente, MEZZANOTTE, voce *Danno da rovina di edificio*, in *Enc. dir., I tematici*, VII. *Responsabilità civile*, cit., 297.

successivamente sia ascrivibile in capo al rinunciante la responsabilità per le omissioni a lui imputabili nella cura del bene, si prospetta un possibile concorso di responsabilità del proprietario *ex art. 2053 c.c.* e del custode *ex art. 2051 c.c.* trattandosi di diversi titoli di responsabilità che possono cumularsi, riposando su differenti presupposti di fatto e di diritto ed essendo sottoposti a diversificati regimi probatori e di cause di esenzione<sup>40</sup>. Ma ove il difetto di manutenzione – che costituisce presupposto applicativo della fattispecie in esame – sia poi interamente ascrivibile alla condotta del rinunciante, in sede di regresso il costo del danno potrà essere riversato su quest'ultimo.

Emerge dalle riflessioni che precedono la rilevanza di un secondo tema strettamente connesso, da tenere tuttavia distinto, ovvero l'imputabilità dei costi connessi alla gestione e manutenzione straordinaria del bene.

## 7. I costi di manutenzione straordinaria

Passando dunque allo spinoso tema degli esborsi necessari per rimuovere la situazione di degrado in cui versa l'immobile o addirittura procedere alla sua demolizione, sorge il quesito se lo Stato che vi provveda a proprie spese, anche per evitare responsabilità concorrenti per danni a terzi, abbia diritto, e a quale titolo, a esserne tenuto indenne.

La questione trova una più agevole soluzione nei casi in cui, come spesso accade, vi sia già stato un previo provvedimento amministrativo, come un'ingiunzione di risanamento o demolizione, che sia rimasto inadempito: in tal caso, non è difficile ravvisare un diritto di rivalsa dello Stato che faccia eseguire l'intervento nei confronti del proprietario rinunciante, già gravato del relativo obbligo.

In mancanza, la questione è più complicata. Essa può essere affrontata attraverso una disamina di numerosi indici normativi che in differenti contesti sembrano prospettare una soluzione uniforme, favorevole a un diritto di rivalsa.

Esaminando allora gli istituti di applicazione generale, non sembra invocabile una tutela di natura aquiliana: diversamente dall'ipotesi trattata nel paragrafo precedente, la cosa non ha procurato danni a terzi e pertanto, siamo fuori dal perimetro applicativo degli artt. 2051 e 2053 c.c. Si tratterebbe piuttosto di un danno che deriva da un fatto imputabile al precedente proprietario, risarcibile in virtù della clausola generale di cui all'art. 2043 c.c.: osta però a tale configurazione la circostanza che la condotta lesiva immediatamente causativa della perdita patrimoniale coincide con l'atto di rinuncia, che difficilmente potrà considerarsi quale condotta antiggiuridica, se si aderisce all'opinione che la inquadra nel libero esercizio del potere dispositivo facente capo al proprietario. Salvo che non si voglia risalire all'antecedente causale precedente all'atto di rinuncia, consistente nella cattiva conservazione del bene, giungendo ad affermare che il fatto illecito generatore si rinviene nella negligente costruzione, manutenzione o custodia.

<sup>40</sup> In questo senso, v. la recente Cass., 21 novembre 2025, n. 30701.

Seguendo questa ricostruzione, le perplessità si riversano su altro elemento costitutivo dell'illecito aquiliano, ovvero il danno evento: si fatica a rintracciare, nel caso concreto, quale interesse giuridicamente tutelato dello Stato risulti violato, al di là di una generica lesione dell'integrità patrimoniale.

Nemmeno sembra invocabile l'istituto della gestione di affari altrui, posto che mancano qui sia la spontaneità dell'intervento dello Stato, che non può esimersi dal rimuovere situazioni di degrado o di pericolo per la collettività, sia soprattutto l'altruità dell'affare gestito, posto che lo Stato è a tutti gli effetti *dominus*.

Venendo alle normative di settore, si rintracciano utili indicazioni.

In materia di aree inquinate, per esempio, la questione trova una soluzione legislativa articolata nell'articolo 253 TU ambiente, espressione del principio eurounitario "Chi inquina paga": si prevede che nel caso in cui il proprietario non responsabile dell'inquinamento abbia spontaneamente provveduto alla bonifica del sito inquinato, egli ha diritto di rivalersi nei confronti del responsabile dell'inquinamento per le spese sostenute e per l'eventuale maggior danno subito. Ne consegue che se lo Stato, divenuto proprietario a seguito di rinuncia del soggetto inquinatore, provvede alla bonifica, potrà poi agire in rivalsa verso il proprietario rinunciante, o verso il responsabile dell'inquinamento<sup>41</sup>.

Diffusamente richiamata nel dibattito sul punto è poi la disciplina delle spese inerenti al muro comune: come è noto, la legge prevede che il comproprietario possa esimersi dall'obbligo di contribuire alle spese di riparazione e ricostruzione, rinunciando al diritto di comunione. Il terzo comma dell'art. 882 c.c. precisa però che "la rinuncia non libera il rinunziante dall'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni a cui abbia dato causa col fatto proprio": l'obbligo di sopportare le spese per le riparazioni e le ricostruzioni del muro comune costituisce invero un'obbligazione *propter rem* gravante su tutti i comproprietari in proporzione del diritto di ciascuno, a meno che l'intervento non si sia reso necessario a causa del fatto di uno dei partecipanti, poiché in tal caso l'obbligo è suo esclusivo, ha natura personale e conseguentemente non potrà essere traslato su altri. Tale obbligo non si trasferisce al comproprietario succeduto, a titolo particolare, all'autore del fatto, né in caso di trasferimento volontario né in caso di rinuncia alla comproprietà del muro, la quale, con riguardo a tali spese, perde il suo tipico effetto liberatorio<sup>42</sup>. La disciplina della rinuncia alla comunione del muro, non estensibile per la sua specialità alla diversa fattispecie della rinuncia al bene da parte dell'unico proprietario, contribuisce

---

<sup>41</sup> Cass., sez. un., 1 febbraio 2023, n. 3077. Diversa l'ipotesi in cui lo Stato non proprietario, ai sensi dell'art. 250 TU amb., effettui d'autorità interventi di bonifica, nel qual caso sorge – ma solo dal momento dell'approvazione del progetto di bonifica, da indicarsi nel certificato di destinazione urbanistica – un onere reale a carico del proprietario attuale e dei successivi, garantito da privilegio speciale sull'immobile stesso, per il recupero delle spese sostenute (v. Cass., 19 aprile 2022, n. 12438; Cass., 27 febbraio 2012, n. 2982).

<sup>42</sup> ALBANO, voce *Muro*, in *Noviss. Dig. It.*, X, Torino, 1964, 1025. In giurisprudenza, Cass., 30 marzo 1994, n. 3089; Cass., 8 giugno 1962 n. 1418.

però all'emersione di un principio di ragionevole ripartizione dei costi, che addossa il peso economico su chi lo ha cagionato, salvo però, in tal caso, imporre in capo ai proprietari l'onere di provare che la necessità di provvedere a riparazioni e ricostruzioni consegue a un fatto del rinunciante.

Di diverso tenore è un'altra previsione normativa meritevole di menzione, e inserita nella disciplina della donazione. Non sembra fuori luogo ricordare, in tale contesto, come persino il donante, che trasferisca al beneficiario un bene viziato, sia tenuto ai sensi dell'art. 798 c.c. a prestare garanzia, nel caso di dolo, da intendersi non quale intenzione di nuocere, bensì quale mera consapevolezza della presenza del difetto e dell'aggravio riversato sul donatario<sup>43</sup>.

Trattasi di una disposizione di non frequente applicazione la quale, costituendo *ius singolare*, non sembra ammettere applicazioni al di fuori dei casi tassativamente previsti<sup>44</sup>, ma cionondimeno esprime un principio di correttezza e di equo riparto dei costi e dei danni. Da essa, si traggono alcuni assunti rilevanti: *in primis*, che il cd. dolo, inteso come si è poc'anzi precisato, non contraddice lo spirito di liberalità, pertanto la donazione resta tale, anche se il bene risulta affetto da vizi tali da rendere dannosa o inutile l'attribuzione. E inoltre, che la consapevolezza del possibile pregiudizio economico arrecato all'avente causa determina una responsabilità<sup>45</sup>, che in tal caso si fonda – a differenza dell'ipotesi del muro comune – non sull'aver cagionato con la propria condotta il difetto fonte di costi, bensì sull'esserne a conoscenza e averlo taciuto, per riversarne le conseguenze economiche negative in capo ad estranei.

Tale principio potrebbe risultare utile nelle ipotesi in cui, come può accadere, il rinunciante “non abbia colpa”. È vero che la garanzia è strettamente connessa a un rapporto contrattuale, e dunque a un'attribuzione e a un acquisto a titolo derivativo, ma il principio che ne costituisce il fondamento risponde a una logica di equa allocazione dei costi, non trattandosi in tal caso di rimediare a un'alterazione del rapporto sinallagmatico: se è tutelato il donatario, che ha acconsentito al beneficio, dovrebbe ragionevolmente esserlo anche chi si trova, suo malgrado, proprietario quale effetto riflesso di un atto di rinuncia fatto nella consapevolezza di riversare altrove i costi inerenti al cattivo stato del bene.

<sup>43</sup> In questo senso, TORRENTE, *La donazione*, in *Tratt. dir. civ. e comm. Cicu Messineo*, XXII, Milano, 1956, 513; GARDANI CONTURSI-LISI, *Delle donazioni*, Art. 769-809, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Libro II *Delle successioni*, Bologna-Roma, 1976, 445. Una parte della dottrina equipara al dolo la colpa grave, in armonia a quanto previsto in materia di garanzia per evizione dal precedente art. 797 n. 2, c.c.: PALAZZO, *Le donazioni*, in *Cod. civ. Commentario* diretto da P. Schlesinger, Art. 769-809, 2 ed., Milano, 2000, 463; CARRABBA, *Donazioni*, in *Tratt. dir. civ. CNN*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2009, 651.

<sup>44</sup> PALAZZO, *Le donazioni*, cit., 462.

<sup>45</sup> Secondo Torrente, in analogia alla disciplina della vendita, spetta al donatario la differenza tra il valore che la cosa avrebbe avuto senza i vizi e quello che ha in conseguenza degli stessi (TORRENTE, *La donazione*, cit., 513).

Si potrebbe allora sostenere, tornando al nostro caso, che costi gestori straordinari resi necessari dalla condizione degradata del bene, possano essere riversati sul rinunciante, anche in forza di questo percorso argomentativo, e a prescindere da una sua responsabilità specifica, senza cioè la necessità di dimostrare una vera e propria colpa dell'esistenza dei difetti, ovvero senza provare che la necessità di provvedere a riparazioni e ricostruzioni consegue "a un fatto" del rinunciante stesso. Si tratterà piuttosto di dare la prova del difetto, da intendersi in maniera compatibile con la peculiare situazione di cui si tratta, ovvero come vizio talmente grave da rendere dannoso l'acquisto, e invocare conseguentemente una riparazione pecuniaria per i pregiudizi economici patiti.

#### ABSTRACT

Il contributo si inserisce nell'ampio dibattito generato dagli interventi delle sezioni unite della Cassazione prima, e del Legislatore poi, sul tema della rinuncia alla proprietà immobiliare, con l'intento di giustificare, in una prospettiva di bilanciamento degli interessi coinvolti, la tesi dell'ammissibilità e della meritevolezza dell'atto, ma allo stesso tempo, con l'obiettivo di chiarire su chi debbano gravare oneri, costi e responsabilità derivanti dalla titolarità del bene.

*This article is part of the broader debate sparked first by the rulings of the Sezioni Unite of the Italian Corte di Cassazione and subsequently by the Italian legislator on the issue of waiver of real estate ownership, with the aim of justifying—from the perspective of balancing the interests at stake—the argument that the act is admissible and meritorious, while simultaneously aiming to clarify upon whom the burdens, costs, and liabilities arising from ownership of the property should fall.*

