



# Dall'intervento delle sezioni unite alla nuova disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare: uno sviluppo contraddittorio?



Rolando Quadri

Prof. ord. dell'Università di Napoli "Federico II"

**SOMMARIO:** **1.** La fondamentale pronuncia n. 23093/2025 delle Sezioni Unite: i principi di diritto in materia di rinuncia alla proprietà immobiliare. – **2.** La "causa" della rinuncia abdicativa e la posizione dello Stato. – **3.** La rinuncia alla proprietà immobiliare nell'art. 1, comma 731, l. 30 dicembre 2025, n. 199. – **4.** Le evidenti criticità della nuova disposizione.

## 1. La fondamentale pronuncia n. 23093/2025 delle Sezioni Unite: i principi di diritto in materia di rinuncia alla proprietà immobiliare

Con la pronuncia n. 23093 dell'11 agosto 2025<sup>1</sup>, le Sezioni Unite della Suprema Corte, offrendo una pregevole ed esaustiva ricostruzione della problematica concernente la rinuncia alla proprietà immobiliare, sembravano aver avviato verso la fine il vivace dibattito in ordine all'ammissibilità della stessa rinuncia, sviluppatosi soprattutto negli ultimi anni tanto in dottrina che in giurisprudenza. Non essendo questa la sede per ripercorrere le principali argomentazioni che hanno animato ora l'una ora l'altra delle contrapposte impostazioni<sup>2</sup>, pare opportuno riprendere, piuttosto, alcune delle riflessioni svolte

<sup>1</sup> Il testo della pronuncia è in *Nuova giur. civ. comm.*, 2025, I, 1389, con commento di NATOLI, *La validità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*.

<sup>2</sup> Basti qui rinviare, di recente, a R. QUADRI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare: le alternative nel dibattito che precede l'intervento delle sezioni unite*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2024, II, 1472 ss.

nella dianzi citata pronuncia, per le implicazioni che esse recano e che, forse inconsapevolmente, hanno finito col condurre alla reazione del legislatore.

Ad esito di sollecitazione proveniente dal Tribunale di L'Aquila<sup>3</sup>, sostanzialmente reiterata dal Tribunale di Venezia, nel contesto di giudizi aventi ad oggetto atti di rinuncia alla proprietà di immobili, le Sezioni Unite sono state chiamate a pronunciarsi sull'ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà su beni immobili, nonché ad indicare l'eventuale perimetro del sindacato dell'autorità giudiziaria sull'atto. Tra il rinvio pregiudiziale *ex art. 363 bis* cod. proc. civ. del Tribunale di L'Aquila ed il successivo intervento delle Sezioni Unite, deve collocarsi la requisitoria della Procura Generale del 27 maggio 2025, nella quale quest'ultima si era sforzata di indicare, quale possibile strada da imboccare nella definizione della problematica, una soluzione, per così dire, "intermedia".

Prendendo le mosse dalla duplice considerazione che le previsioni contenute negli artt. 1350, n. 5 e 2643, n. 5, cod. civ. – l'una in materia di forma, l'altra in materia di trascrizione – darebbero per presupposta la validità della rinuncia alla proprietà immobiliare<sup>4</sup> e che l'art. 827 cod. civ., nel favorire l'acquisto del bene immobile vacante in favore dello Stato, verrebbe a rappresentare un significativo indice della compatibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare con il nostro ordinamento, la Procura Generale, riallacciandosi all'idea del giudizio di meritevolezza quale ancorato principalmente ai valori costituzionali e dell'ordinamento europeo e sovranazionale, sottolinea la censurabilità degli atti di autonomia privata non in quanto frutto di una scelta "egoistica", ma in quanto idonei a perseguire "un risultato del tutto incongruo con i valori fondamentali dell'ordinamento giuridico, dando luogo a un'operazione economica del tutto irragionevole se valutata secondo un prisma di stampo costituzionale". Conclusivamente, l'atto abdicativo potrebbe essere tacciato di immeritevolezza esclusivamente ove esso si risolve "in un mero scarico sul patrimonio pubblico di esorbitanti costi", vale a dire in un'operazione economica "che si ponga in netto e irriducibile contrasto con gli interessi pubblici, collettivi e generali espressi dalla Costituzione e dai Trattati europei".

Nel predetto contesto, sono intervenute, quindi, le Sezioni Unite, enunciando due principi di diritto. In primo luogo, l'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, dalla natura unilaterale e non recettizia, trovando causa "in se stessa", svolgerebbe la funzione tipica "di dismettere il diritto, in quanto modalità di esercizio e di attuazione della facoltà di disporre della cosa accordata dall'art. 832 cod. civ., realizzatrice dell'interesse

<sup>3</sup> Cfr. Tribunale di L'Aquila 15 gennaio 2024, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2024, I, 527, con commento di PIAIA, *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare alla vigilia delle Sezioni Unite*.

<sup>4</sup> In tal senso, per tutti, MOSCARINI, voce *Rinuncia*, I, *Diritto civile*, in *Enc. giur.*, XXVII, Roma, 1991, I. Del resto, come già in altra occasione rilevato (cfr. R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare. Spunti di riflessione sulla causa dell'atto unilaterale*, Napoli, 2018, 6 s.), finirebbe con l'essere, in effetti, palesemente illogica la presenza di regole quali quelle dettate in tema di forma e pubblicità della rinuncia alla proprietà immobiliare se, a monte, non risultasse risolto in senso positivo il quesito in merito alla relativa ammissibilità.

patrimoniale del titolare protetto dalla relazione assoluta di attribuzione”, con l’ulteriore effetto riflesso dell’acquisto dello Stato a titolo originario, in forza dell’art. 827 cod. civ., quale conseguenza della situazione di fatto della “vacanza del bene”. In secondo luogo, viene escluso che al giudice possa riconoscersi il potere di sanzionare con la nullità l’eventuale atto abdicativo pur animato dal “fine egoistico” del rinunziante, né per contrasto con l’art. 42 Cost., né per illiceità della causa né per illiceità dei motivi.

Le Sezioni Unite, in sostanza, hanno cercato di fornire una lettura della stessa rinuncia in armonia, innanzitutto, con i principi generali in materia di proprietà, ricavabili da una lettura congiunta dell’art. 832 cod. civ. e 42, comma 2, Cost. Non potendosi, in estrema sintesi, rintracciare nell’ordinamento, in capo al titolare del bene, “un dovere di essere e di restare proprietario per ‘motivi di interesse generale’ legati alla affermazione della responsabilità per l’uso dannoso del bene”, né, sempre in capo a questi, “un generale potere-dovere... di esercitare i suoi poteri in maniera ‘funzionale’ al sistema socio-economico”, una eventuale conclusione nel senso della irrinunciabilità della proprietà immobiliare si risolverebbe “in un sacrificio illimitato e perpetuo del potere di realizzare il valore del bene e di attuare l’interesse patrimoniale a sceglierne la destinazione economica, allo scopo esclusivo di vincolare il proprietario a continuare a sostenere i costi di gestione altrimenti gravanti sulla collettività, così trasformando la proprietà privata in funzione pubblica”.

Coerentemente con una simile premessa, sul piano delle conseguenze dell’atto di rinuncia posto in essere a carico dello Stato, quale necessario acquirente *ex lege* del bene relitto in virtù del meccanismo di cui all’art. 827 cod. civ., le responsabilità e gli oneri connessi alla gestione del bene oggetto dell’atto abdicativo graverebbero sullo Stato esclusivamente a far data dall’atto medesimo, ferme restando le eventuali responsabilità risarcitorie per fatti verificatisi anteriormente a quest’ultimo in capo al proprietario rinunziante<sup>5</sup>. Del resto, ove anche ipotetiche “prevalenti ragioni di tutela dell’interesse generale” fossero invocate a sostegno dell’opzione ermeneutica in favore del carattere non rinunziabile del diritto di proprietà, resterebbe da dimostrarsi come “una migliore tutela dell’interesse della collettività sia garantita dalla preclusione dell’effetto dismissivo ‘antisociale’ e della permanente titolarità imposta al rinunziante”. In sostanza, non può che spettare allo Stato – e non al privato proprietario – l’incombente di realizzare l’interesse generale consistente nella conservazione del bene, laddove il proprietario rinunziante non sia risultato in grado di assolvere a detto compito.

---

<sup>5</sup> Sul punto, v. già quanto evidenziato in A. R. QUADRI, *Il notaio e la rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Accademia*, 2025, 223 s. Come opportunamente rileva GUIZZI, *Dopo le Sezioni Unite: ancora qualche riflessione sulla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Accademia*, 2025, 982, la ricostruzione delle Sezioni Unite varrebbe a chiarire “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... e soprattutto, della sovranità dello Stato sul suo territorio”.

## 2. La “causa” della rinuncia abdicativa e la posizione dello Stato

Se proprio deve formularsi un rilievo alla ricostruzione del profilo funzionale dell'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, come operata dalle Sezioni Unite – le quali sembrerebbero aver accolto un'idea alquanto diffusa in letteratura, alla cui stregua la causa della rinuncia sarebbe meramente “dismissiva” e sostanzialmente costante in tutti gli atti abdicativi<sup>6</sup>, tale da esaurirsi, quindi, nella mera perdita del diritto da parte del rinunziante –, l'idea che gli atti di rinuncia debbano tutti necessariamente presentare analogo elemento causale sembrerebbe trascurare, in effetti, la complessità dell'assetto degli interessi, anche facenti capo a soggetti diversi dal rinunziante, che possono fare da sfondo allo stesso atto abdicativo. Come già in altra sede sottolineato<sup>7</sup>, appare più agevole cogliere il senso di quest'ultima affermazione ove si consideri la diversa ipotesi, anche dal punto di vista effettuale, della rinuncia alla quota di comproprietà, nella quale il profilo causale dell'atto di rinuncia, quale programmato dal rinunziante, può essere arricchito dalla valutazione dell'interesse dei comproprietari non rinunzianti e non limitarsi a quello del rinunziante, con tutta una serie di conseguenze in termini di disciplina concretamente applicabile<sup>8</sup>.

Anche l'ulteriore affermazione delle Sezioni Unite – laddove esse escludono il potere di sindacato del giudice rispetto all'atto di rinuncia posto in essere dal proprietario del bene immobile, senza riconoscere alcuno spazio di manovra a valutazioni di carattere discrezionale, anche allorché la rinuncia sia perfezionata per fini meramente egoistici – potrebbe apparire in contrasto con le implicazioni maggiormente rilevanti delle ricostruzioni<sup>9</sup>, pure giurisprudenziali, che ritengono come la “causa”, quale elemento essenziale del negozio giuridico, debba essere sempre ricostruita “in concreto”<sup>10</sup>: dovrebbe,

<sup>6</sup> La tesi è stata di recente – ma prima dell'intervento delle Sezioni Unite – ripresa da IACCARINO, *La rinuncia nel diritto italiano*, I, *I singoli casi in materia civile e processuale*, Napoli, 2020, 19 ss., cui si rinvia anche per gli ulteriori opportuni riferimenti.

<sup>7</sup> Cfr. R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., spec. 114 ss.

<sup>8</sup> Certo, con riguardo alla rinuncia perfezionata dal titolare della piena proprietà del bene immobile, la circostanza prospettata nel testo potrebbe apparire difficilmente verificabile, essendo l'atto abdicativo, secondo il programma del rinunziante, semplicemente diretto alla perdita del diritto e non anche alla realizzazione di ulteriori interessi facenti capo ad altri soggetti. Tuttavia, anche se l'ipotesi appare difficilmente verificabile in concreto, non potrebbe escludersi la configurabilità di un atto di rinuncia alla piena proprietà di bene immobile dal valore economicamente apprezzabile, posto in essere dal proprietario al fine di arricchire lo Stato: ebbene, in tal caso l'*animus donandi* riscontrabile in capo al rinunziante potrebbe condurre a qualificare l'atto di rinuncia in termini di “liberalità non donativa” o “donazione indiretta”, così attraendolo al campo di applicazione dell'art. 809 cod. civ.

<sup>9</sup> Sul punto, per tutti, C.M. BIANCA, *Diritto civile*, 3, *Il contratto*, Milano, 2019, 410 ss.

<sup>10</sup> La giurisprudenza (cfr., ad es., Cass. 8 maggio 2006, n. 10490, in *Giust. civ.*, 2007, I, 1985) pare aver sostanzialmente recepito, in tempi relativamente recenti, il concetto di “causa in concreto”, disancorandosi dalla tradizionale visione della stessa causa quale “funzione economico-sociale” del contratto (per la quale non si può che rinviare all'insegnamento di BETTI, *Teoria generale del*

pertanto, ritenersi arbitrario escludere radicalmente la sindacabilità, da parte dell'autorità giudiziaria, del singolo atto di rinuncia, dal punto di vista del relativo elemento causale, stante l'applicabilità anche agli atti unilaterali, in quanto compatibili, delle norme dettate in materia contrattuale (art. 1324 cod. civ.). A ben vedere, peraltro, la contraddizione risulta solo apparente, ove quali canoni valutativi si adottino i valori protetti dagli artt. 41 e 42 Cost. E ciò non tanto perché quelli della "utilità sociale" e della "funzione sociale" non siano espressione di principi generali fondamentali del nostro ordinamento, quanto, piuttosto, perché detti valori, secondo quanto ampiamente spiegato dalle stesse Sezioni Unite, non possono assumere il ruolo di parametri di riferimento nel contesto del giudizio di liceità e, quindi, validità dell'atto abdicativo, stante il dovere dello Stato di intervenire a tutela proprio di quegli stessi interessi generali sottesi alle norme costituzionali dianzi richiamate.

Ad ogni buon conto, diversamente da quanto sostenuto in alcune ricostruzioni del tema – tendenti a proporre una lettura dell'art. 827 cod. civ. differente rispetto a quella tradizionale, individuandovi semplicemente una "norma di chiusura", volta ad evitare che beni immobili mai appartenuti a privati possano essere considerati alla stregua di *res nullius* e, in quanto tali, suscettibili di acquisto per occupazione, e non anche una regola idonea a giustificare la legittimità della rinuncia alla proprietà immobiliare<sup>11</sup> – appare senz'altro apprezzabile l'aver fugato ogni dubbio in ordine alla circostanza che ad azionare il meccanismo acquisitivo di cui all'art. 827 cod. civ. possa ben essere un atto di rinuncia. In effetti, se la *ratio* sottesa alla previsione in parola pare da individuarsi senz'altro nella volontà di impedire l'esistenza della figura della *res nullius* nel settore della proprietà immobiliare, non si riesce a comprendere perché tale disposizione non possa riferirsi anche alle ipotesi in cui l'acquisto della proprietà in capo allo Stato avvenga in conseguenza di un atto abdicativo da parte del proprietario del bene immobile<sup>12</sup>, anche e proprio in considerazione del silenzio del legislatore sulle possibili cause che possano rendere il bene immobile "vacante"<sup>13</sup>.

Lo Stato, del resto, non potrebbe esimersi dal prendere in carico la gestione del bene di fatto abbandonato e, quindi, fonte di oneri e responsabilità, anche ove esso non

---

*negozio giuridico*, nel *Trattato Vassalli*, Torino, 1960, 183 e *passim*) ed accostandosi, così, all'insegnamento di G.B. FERRI, *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1966, 254 e *passim*, tendente a ricostruire la stessa causa in termini di "funzione economico-individuale".

<sup>11</sup> Cfr. LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 495.

<sup>12</sup> A voler diversamente opinare, infatti, la portata dell'art. 827 cod. civ. risulterebbe eccessivamente svilita, attesa l'esiguità del novero delle ipotesi di "beni immobili che non sono in proprietà di alcuno".

<sup>13</sup> Insomma, l'art. 827 cod. civ. è sì "norma di chiusura" (in tal senso, DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018, 192 s., il quale, però, nega la legittimità della rinuncia alla proprietà immobiliare), ma, secondo quanto rilevato nel testo, il silenzio sulle possibili cause che possano rendere il bene immobile "vacante" può ritenersi trovare sufficiente giustificazione nella volontà del legislatore di riferirsi ad una serie non aprioristicamente determinata di ipotesi: sul punto, BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, Napoli, 2017, 85.

sia stato reso oggetto di specifico atto abdicativo. A conferma di ciò, vale il richiamo al potere espropriativo che l'art. 838 cod. civ. riconosce in favore dell'autorità amministrativa, in particolare nell'ipotesi in cui il "deperimento dei beni ha per effetto di nuocere gravemente al decoro delle città o alle ragioni dell'arte, della storia o della sanità pubblica" (comma 2). In quanto norma posta a tutela di interessi generali<sup>14</sup>, quali quelli del "decoro delle città" e della "sanità pubblica", ed individuante, come presupposto della relativa applicazione, l'inerzia del proprietario nella cura del bene immobile e, quindi, eventualmente, anche l'abbandono (materiale) del medesimo, lo Stato, in effetti, non potrebbe mai astenersi dall'intervenire, così contribuendo, stante, appunto, l'inerzia del privato proprietario, all'aggravio dello stato di degrado dell'immobile, con conseguente inevitabile pregiudizio proprio di quegli stessi interessi che il legislatore si propone di proteggere. In questa prospettiva, l'eventuale atto di rinuncia posto in essere dal proprietario del bene immobile altro non farebbe, in realtà, se non condurre al medesimo risultato cui si finirebbe col pervenire nell'ipotesi di esercizio, da parte dello Stato, del potere espropriativo e, anzi, esso potrebbe rappresentare un utile strumento a disposizione del proprietario, proprio per far fronte al mancato esercizio, da parte dello Stato, del potere espropriativo<sup>15</sup>.

Una conclusione in tal senso, peraltro, come già in altra sede posto in risalto<sup>16</sup> e come sopra ricordato<sup>17</sup>, non pare contribuire a configurare una sorta di "deresponsabilizzazione" del proprietario nella gestione del bene, il quale, a seguito dell'atto di rinuncia al proprio diritto, viene sì liberato dalla gestione dell'immobile a far data del perfezionamento dell'atto abdicativo, ma continua a sostenere gli eventuali oneri e responsabilità sorti nel periodo in cui il bene gli sia appartenuto, purché a lui imputabili. In altre parole, dal punto di vista delle responsabilità e degli oneri derivanti dalla gestione del bene, l'atto di rinuncia alla proprietà deve intendersi rilevante solo per il futuro e non anche per il pregresso, con la conseguenza che l'eventuale eliminazione di pericoli e l'eventuale ripristino della situazione preesistente deve comunque avvenire a spese del rinunziante.

<sup>14</sup> In tal senso, AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, 145 ss.

<sup>15</sup> Del resto, è vero che sovente è il titolare del diritto a provocare, in virtù di una non corretta gestione, il degrado del bene immobile; ma è parimenti vero che spesso pure una corretta (e realmente pretendibile) gestione del bene da parte del privato non sia idonea ad impedire, nei fatti, il degrado dell'immobile medesimo: sia dia il caso, in via meramente esemplificativa, delle zone nelle quali le organizzazioni criminali esercitano la propria influenza, impedendo al proprietario il controllo e la gestione del bene.

<sup>16</sup> Cfr. R. QUADRI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare dopo le Sezioni Unite*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2025, II, 1510 ss.

<sup>17</sup> V. *supra*, par. 1.

### 3. La rinuncia alla proprietà immobiliare nell'art. 1, comma 731, l. 30 dicembre 2025, n. 199

In questo scenario interviene il legislatore con l'art. 1, comma 731, l. 30 dicembre 2025, n. 199, disponendo che "l'atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, cui consegue l'acquisto a titolo originario in capo allo Stato ai sensi dell'articolo 827 del codice civile, è nullo se allo stesso non è allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica"<sup>18</sup>. La norma, dettata dalla chiara preoccupazione di arginare gli oneri e i rischi per lo Stato, connessi all'acquisto automatico della proprietà oggetto dell'atto abdicativo ed alla conseguente imposta gestione del bene immobile, individua i tratti salienti dell'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, sottoponendolo, inoltre, ad un obbligo di allegazione di documentazione sotto pena di nullità.

Dal punto di vista strutturale, l'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, in linea con le impostazioni prevalenti<sup>19</sup>, si presenta quale atto "unilaterale", risultando sufficiente, quindi, ai fini del relativo perfezionamento, esclusivamente la volontà del rinunziante. L'apporto volontaristico del rinunziante, poi, consente, pur in assenza di indicazioni da parte della disposizione, di considerare la rinuncia quale atto "negoziale", nonostante qualche articolata ricostruzione che, già prima dell'intervento legislativo in parola, tendeva ad escludere il carattere negoziale dell'atto abdicativo<sup>20</sup>. E, sempre nel silenzio da

---

<sup>18</sup> Il successivo comma 732 della medesima disposizione rende applicabile la regola dianzi richiamata "nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione, anche con riferimento alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3".

<sup>19</sup> Fatta eccezione, appunto, per qualche isolata voce contraria, il punto è sostanzialmente pacifico: cfr., nel quadro di un'ampia letteratura, BENEDETTI, *Struttura della remissione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1962, 1316, A. BOZZI, voce *Rinuncia (diritto pubblico e privato)*, in *Noviss. Dig. It.*, XV, Torino, 1968, 1146, DONISI, voce *Atti unilaterali*, I, *Diritto civile*, in *Enc. giur.*, III, Roma, 1988, 6, nonché, più di recente, BONA, *Labbandono mero degli immobili*, cit., 73 ss. e, da ultimo, BELLINIA, *Considerazioni sulla rinuncia alla proprietà: si pronunciano le Sezioni Unite*, in *Riv. dir. civ.*, 2025, 991. Il carattere unilaterale dell'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, in effetti, viene ben sottolineato anche dalle Sezioni Unite, sulla base della natura individuale dell'interesse realizzato dalla dichiarazione del titolare, diretta alla dismissione del diritto.

<sup>20</sup> In questi termini, L. BOZZI, *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, Milano, 2008, 49 ss. e passim, la quale, argomentando dalla distinzione tra i concetti di "negozio" e di "atto di autonomia", conclude nel senso della esclusione del carattere negoziale dell'atto di rinuncia, proponendone una qualifica in termini di "atto di autonomia 'debole' a carattere non negoziale". In particolare, mentre l'"atto di autonomia" sarebbe connotato dalla volontarietà dell'effetto da esso prodotto – circostanza, quest'ultima, che si verificherebbe anche negli atti di rinuncia – il "negozio" sarebbe, diversamente, atto idoneo a regolamentare l'interesse delle parti: l'atto di rinuncia, appunto, in quanto privo dell'autoregolamentazione di interessi, dovrebbe essere qualificato, allora, in termini di "atto giuridico in senso stretto". Tuttavia, come già in altra sede evidenziato (cfr. R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., spec. 114 ss.), risultando proprio la volontarietà (eventuale) degli ef-

parte del legislatore, l'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare deve anche reputarsi "non recettizio", la perdita del diritto da parte del rinunziante rappresentando l'effetto immediato dell'atto di rinuncia<sup>21</sup>.

Quanto agli effetti, l'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare provoca la perdita del diritto in capo al rinunziante, vale a dire la fuoriuscita del medesimo diritto dalla sfera giuridica del titolare. Ciò che vale, piuttosto, a distinguere l'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare dagli altri atti di rinuncia pare da ravvisarsi nelle relative "conseguenze ulteriori": l'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, infatti, oltre a determinare la perdita del diritto in capo al proprietario, si pone senz'altro alla base del meccanismo acquisitivo in favore dello Stato, regolato dall'art. 827 c.c., laddove, ove l'atto abdicativo avesse ad oggetto un diritto reale minore, la "conseguenza ulteriore" andrebbe individuata nella espansione del diritto in capo al nudo proprietario; ove, invece, il medesimo riguardasse la quota di comproprietà, "conseguenza ulteriore" sarebbe l'accrescimento in favore dei comproprietari non rinunzianti. Deve, poi, radicalmente escludersi, stante il tenore della nuova disposizione – che si riferisce, appunto, alla rinuncia cui consegue l'acquisto in favore dello Stato – che quest'ultima possa ritenersi applicabile al di là dell'ipotesi della rinuncia alla "intera" proprietà immobiliare.

Venendo al contenuto precettivo della nuova disposizione, quest'ultima seleziona la "nullità" quale sanzione per l'ipotesi dell'atto abdicativo cui non sia allegata la "documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica". Non è certo la prima volta, nelle vicende dispositive di beni immobili, che la nullità sia individuata quale strumento sanzionatorio della violazione di norma imperativa, né tantomeno è la prima volta che la più grave forma di invalidità consegua all'omessa allegazione di un determinato documento: si dia il caso, in via esemplificativa, dell'omessa allegazione del certificato di destinazione urbanistica, che, ai sensi dell'art. 30, comma 2, D.P.R. n. 380/2001, comporta, appunto, la nullità degli atti tra vivi "aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento

---

fatti ulteriori prodotti dall'atto di rinuncia quell'elemento in grado di influenzare la ricostruzione del profilo causale dello stesso atto di rinuncia, di quest'ultimo non potrebbe, pertanto, negarsi la natura negoziale.

<sup>21</sup> Eventuali effetti prodotti nella sfera giuridica di terzi degraderebbero a "conseguenza riflessa e mediata", rendendo il medesimo atto abdicativo, appunto, non recettizio: in tale prospettiva, GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959, 86 s. L'affermazione del carattere individuale dell'interesse realizzato dalla dichiarazione del rinunziante, diretta alla dismissione del diritto, viene ritenuta non soltanto alla base della struttura unilaterale, ma altresì della natura non recettizia dell'atto di rinuncia, dalle Sezioni Unite, secondo cui la volontà di rinunciare "va manifestata nel mondo esterno perché produca il suo effetto mediante atto pubblico o scrittura privata e va trascritta perché sia opponibile a determinati terzi, ma non deve rivolgersi ad una determinata persona perché ne abbia conoscenza, seppure si tratti di persona interessata alla rinuncia".

della comunione di diritti reali relativi a terreni<sup>22</sup>. E che la “nullità” sia tradizionalmente ritenuta idonea a tutelare “interessi generali”, risulta affermazione assai diffusa<sup>23</sup>.

Il profilo maggiormente problematico della nuova disposizione in materia di rinuncia alla proprietà immobiliare è che, nell'imporre, a pena di nullità, l'allegazione all'atto abdicativo della “documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica”, essa non specifica a quale “documentazione” debba farsi riferimento, laddove, in altre circostanze, le indicazioni del legislatore risultano normalmente puntuali<sup>24</sup>. Appare del tutto evidente, per contro, l'estrema genericità<sup>25</sup> degli elementi individuati dal legislatore al fine di definire il concetto di “documentazione”, rilevante ai fini dell'applicazione dell'art. 1, comma 731, l. 199/2025. In sostanza, da tale documentazione dovrebbe evincersi la “conformità” del bene immobile oggetto di rinuncia alla “vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica”: la norma non precisa, però, chi sia il soggetto legittimato a rilasciare simile “documentazione” né, tantomeno, contiene la procedura diretta al rilascio di simile documentazione. A ciò si aggiunga come essa non lasci intendere con chiarezza quale debba essere il contenuto specifico dell'allegato, all'uopo risultando sufficiente, stando, appunto, alla generica lettera della disposizione, che da quest'ultimo risulti la conformità del bene alla “normativa vigente”.

---

<sup>22</sup> Parimenti, in tema di circolazione di fabbricati o loro porzioni, pur senza introdurre obblighi di allegazione, l'art. 46, comma 1, D.P.R. 380/2001 dispone che “gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti... sono *nulli* e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria”.

<sup>23</sup> Per tutti, TOMMASINI, voce *Nullità (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXVIII, Milano, 1978, 880.

<sup>24</sup> Sempre per restare ancorati alla materia della circolazione dei terreni, il citato art. 30, D.P.R. n. 380/2001 impone sì un obbligo di allegazione, avente ad oggetto il “certificato di destinazione urbanistica”, ma la stessa disposizione ne precisa (comma 2) il contenuto, individuato nelle “prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata”, nonché (comma 3) l'autorità deputata al rilascio, vale a dire il “dirigente o responsabile del competente ufficio comunale”; le modalità di rilascio (“il certificato... deve essere rilasciato... entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda”); la validità (il certificato “conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici”). Il comma 4 della medesima disposizione, infine, disciplina l'ipotesi del mancato rilascio del certificato di destinazione urbanistica nel termine previsto, disponendo che “esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi”.

<sup>25</sup> Sul punto, NATOLI, *La validità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, cit., 1410, nonché BUSANI, *Immobili, torna in salita la strada dell'atto di rinuncia alla proprietà*, in *Il Sole 24 Ore*, 2025, n. 290.

Come non si è mancato di sottolineare<sup>26</sup>, la lacuna normativa potrebbe forse essere colmata – con tutte le incertezze che una simile ipotesi sembra schiudere – col ritenere che la “documentazione” in parola non debba essere rilasciata da nessuna autorità o soggetto in particolare e che, quindi, la stessa possa essere redatta da chi abbia, in concreto, la competenza nelle materie indicate (appunto, “urbanistica, ambientale e sismica”), senza che, però, il compilatore dell’allegato debba possedere dei requisiti professionali o dei titoli abilitativi in via generale definiti e, come tali, verificabili dal notaio rogante. Ad ogni buon conto, il testuale richiamo alla normativa “urbanistica, ambientale e sismica”, non potrebbe valere ad escludere che la documentazione allegata all’atto di rinuncia debba attestare la conformità del bene alla “complessiva” normativa vigente, rispetto alla quale quelle più specifiche – appunto, “urbanistica, ambientale e sismica” – non possono che costituire solo una parte.

Quanto alla tipologia della nullità in parola *sub specie legitimationis*, l’eventuale “nullità espressa” dell’atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, in assenza di specifiche indicazioni in ordine alla legittimazione a far valere la sanzione, dovrebbe ritenersi dal carattere “assoluto” e non relativo, secondo la regola generale di cui all’art. 1421 cod. civ., secondo cui, appunto, “salvo diverse disposizioni di legge” – ma non è certo questo il caso – “la nullità può essere fatta valere da chiunque vi ha interesse e può essere rilevata d’ufficio dal giudice”. A meno di non voler far rientrare quella prevista dall’art. 1, comma 731, l. 199/2025 tra le ipotesi di nullità c.d. di protezione, per loro natura a legittimazione relativa, nel qual caso, però, dovrebbe reputarsi legittimato ad invocare l’invalidità dell’atto esclusivamente lo Stato, quale soggetto “debole”!

Per analoghe ragioni, infine, non pare che la nullità comminata dalla nuova disposizione possa ritenersi recuperabile a mezzo di convalida o analogo (eccezionale) strumento di recupero che dir si voglia, stante il principio posto dall’art. 1423 c.c. Del resto – e sempre per restare alla materia della circolazione immobiliare – il legislatore ha in altre ipotesi consentito di recuperare l’atto nullo nel caso di omessa allegazione del documento prescritto<sup>27</sup>.

#### 4. Le evidenti criticità della nuova disposizione

Ferme restando le criticità che l’art. 1, comma 731, l. 199/2025 con sé pare recare, attesa la genericità del riferimento alla “documentazione” da allegarsi all’atto abdicativo<sup>28</sup>,

<sup>26</sup> Cfr. LEO, *La rinuncia alla proprietà nella legge di bilancio*, in *CNN Notizie n. 5 del 12 gennaio 2026*.

<sup>27</sup> In particolare, l’art. 30, comma 4-bis, D.P.R. 380/2001, dispone che gli atti traslativi di terreni ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica “possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l’atto da confermare”.

<sup>28</sup> V. *supra*, par. 3.

ciò che lascia maggiormente perplessi è il disallineamento della disposizione in parola rispetto al complessivo quadro ordinamentale di riferimento, vale a dire rispetto a quella cornice di regole e principi nella quale essa è destinata ad inserirsi, quale emergente dall'attenta e approfondita ricostruzione della materia operata dalle Sezioni Unite.

Se, infatti, la pronuncia n. 23093/2025 sposa una conclusione nel senso di una pressoché incondizionata apertura al carattere rinunziabile della proprietà immobiliare, la nuova disposizione, diversamente, finisce palesemente col comprimere drasticamente la facoltà del proprietario di rinunciare, subordinando, come in precedenza rilevato, la validità dell'atto abdicativo all'allegazione di una complessa e non ben definita "documentazione"<sup>29</sup>. In effetti, anche a volersi limitare al meccanismo acquisitivo regolato dall'art. 827 cod. civ., quest'ultimo, sempre secondo l'*iter* argomentativo seguito dalle Sezioni Unite, sarebbe da porre in relazione con la precisa scelta, compiuta dal legislatore, di voler esplicitare "una funzione sovrana dello Stato sul territorio, ispirata da un ravvisato interesse pubblico a che gli immobili vacanti non diventino *res nullius* liberamente occupabili dai privati".

Del resto, se le preoccupazioni che hanno indotto il legislatore alle scelte compiute con l'adozione dell'art. 1, comma 731, l. 199/2025, devono probabilmente ascrivere ai timori per l'aggravamento della posizione dello Stato, in quanto esposto all'acquisto indesiderato – e non rifiutabile, stante il meccanismo di cui all'art. 827 cod. civ. – di beni immobili dalla difficile ed onerosa gestione, queste ultime appaiono destituite di fondamento, dal momento che, come ribadito dalle Sezioni Unite<sup>30</sup> e come diffusamente sottolineato dalla dottrina prima del suddetto intervento legislativo<sup>31</sup>, il proprietario del bene viene sì liberato dalla gestione del bene a seguito dell'atto abdicativo, ma solo per il futuro e non anche per il pregresso, con la conseguenza che l'eventuale eliminazione di pericoli e l'eventuale ripristino della situazione preesistente deve comunque avvenire a spese del rinunziante. A questo punto, potrebbe peraltro obiettarsi come la nuova disposizione non contenga un divieto di rinuncia in danno del proprietario del bene immobile: essa, tuttavia, nell'imporre l'incerto ed oscuro ricordato obbligo di allegazione, finisce col tradursi in uno strumento surrettiziamente volto a comprimere, in concreto, la facoltà abdicativa del proprietario<sup>32</sup>, non soltanto tradendo la stessa "funzione" dell'atto di rinuncia<sup>33</sup>, ma

---

<sup>29</sup> V., ancora, *supra*, par. 3. Sul punto, v. anche quanto opportunamente rilevato, prima dell'entrata in vigore della nuova disposizione, da GUIZZI, *Dopo le Sezioni Unite*, cit., 980.

<sup>30</sup> V. *supra*, par. 1.

<sup>31</sup> Sul punto, cfr. R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., 48 s., nonché GUIZZI, *Chiose a margine di un seminario sulla rinuncia alla proprietà immobiliare aspettando le Sezioni Unite*, in *Accademia*, 2025, 229. Nel senso, invece, dell'invalidità dell'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, ove in contrasto con i principi costituzionali, v., invece, DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., 200 e LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, cit., 490 s.

<sup>32</sup> Sul punto, in modo incisivo, GUIZZI, *Dopo le Sezioni Unite*, cit., 980, per il quale la nuova norma finisce "di fatto per introdurre un vero e proprio divieto di rinuncia avente una portata sostanzialmente generale".

<sup>33</sup> Per un'approfondita analisi dei passaggi, contenuti nella pronuncia delle Sezioni Unite e

altresì venendosi a porre in aperto contrasto con i principi emergenti dall'ordinamento complessivamente inteso ed efficacemente ricostruiti dalle Sezioni Unite, alla cui stregua il proprietario, in quanto tale, non può rimanere prigioniero del suo diritto<sup>34</sup>.

In senso contrario, non varrebbe neppure obiettare che il recente intervento legislativo, ancorché limitativo della facoltà abdicativa del proprietario, trovi comunque fondamento nell'art. 42, comma 2, Cost., il quale demanda, appunto, al legislatore il compito di individuare “i limiti” del diritto di proprietà, “allo scopo di assicurarne la funzione sociale”. A ben vedere, in effetti, come già dianzi chiarito, non soltanto al proprietario deve essere offerta una via di fuga concreta ed effettiva, ma – ed è questo il nodo centrale – è lo Stato, al cospetto dell'inerzia del proprietario, ad essere comunque tenuto ad intervenire nella gestione del bene, ferma restando l'eventuale responsabilità imputabile al proprietario per la scorretta gestione pregressa del bene immobile.

Ancora una volta<sup>35</sup>, insomma, non può farsi a meno di richiamare la previsione contenuta nell'art. 838 cod. civ., la quale riconosce il potere – in buona sostanza da assumere qui nella prospettiva di un vero e proprio “potere-dovere” – di espropriare il bene immobile del privato, allorché la relativa cattiva gestione si ripercuota sul “decoro delle città” o sulle “ragioni dell'arte, della storia e della sanità pubblica” – in altre parole, allorché essa si risolva in un grave pregiudizio degli interessi generali tutelati dalla norma – in capo all'autorità amministrativa: se fino a ieri la predetta disposizione poteva già essere invocata ad evidente sostegno del carattere rinunziabile della proprietà immobiliare<sup>36</sup>, oggi, a seguito dell'art. 1, comma 731, l. 199/2025, alla medesima, ora, può senz'altro farsi richiamo al fine di avvalorare il dubbio che la nuova regola in materia di rinunzia sia tacciabile di illegittimità costituzionale.

Alla luce di quanto fin qui considerato e, quindi, del principio generale in base al quale lo Stato non può esimersi dalla cura degli immobili abbandonati e/o degradati, palese appare l'irragionevolezza della nuova disposizione contenuta nell'art. 1, comma 731, l. 199/2025, che di fatto finisce col fortemente limitare, se non addirittura precludere la facoltà abdicativa del proprietario. Non a caso, i principi fondamentali di eguaglianza e ragionevolezza, espressi dall'art. 3 Cost., impongono di modellare le diverse scelte normative in ragione delle peculiarità delle fattispecie concretamente verificabili, dovendosi così individuare proprio nel differente trattamento normativo l'unico strumento idoneo a conciliare l'eterogeneità delle fattispecie con il rispetto del medesimo principio informatore di una determinata disciplina<sup>37</sup>. In altre parole, il contrasto tra l'art. 1, comma 731,

---

relativi alla “funzione” dell'atto di rinunzia alla proprietà immobiliare, nel contesto della più ampia problematica della meritevolezza dell'interesse, cfr. C. SCOGNAMIGLIO, *Brevi note sulla meritevolezza dell'interesse (a margine di Cass. S.U. 23093/25)*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2025, II, spec. 1524 ss.

<sup>34</sup> In tal senso, BELLINIA, *Considerazioni sulla rinunzia alla proprietà*, cit., 1023.

<sup>35</sup> V. *supra*, par. 2.

<sup>36</sup> Cfr., più ampiamente al riguardo, R. QUADRI, *op. ult. cit.*, 45 ss.

<sup>37</sup> In argomento, basti qui rinviare alle lucide considerazioni di ZAGREBELSKY, voce *Processo costituzionale*, in *Enc. dir.*, XXXVI, Milano, 1987, 555 ss.

l. 199/2025, da un lato, e l'art. 838, comma 2, cod. civ., dall'altro, non pare trovare giustificazione nella tutela di interessi preminenti, ma finisce altresì per precludere, addirittura, la rinuncia avente ad oggetto immobili pur privi di elementi di criticità per lo Stato<sup>38</sup>.

#### ABSTRACT

Con un recente intervento, il legislatore introduce una sintetica disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare. L'indagine si propone di verificare se tale nuova disciplina sia coerente con i principi, quali ricostruiti in un recente intervento delle Sezioni Unite della Suprema Corte.

*With a recent intervention, the legislator introduces a synthetic regulation of the renunciation of real estate property. The investigation aims to verify whether that new regulation is consistent with the principles as reconstructed in a recent intervention by the United Sections of the Supreme Court.*

---

<sup>38</sup> Sul punto, G. GUIZZI, *op. ult. cit.* 987. A ciò si aggiunga come le più volte denunciate vaghezza e genericità riscontrabili nella formulazione della nuova disposizione possano ingenerare fondati dubbi di legittimità costituzionale di quest'ultima anche con specifico riferimento all'art. 42, comma 2, Cost.: in tal senso, v. sempre G. GUIZZI, *op. loc. ultt. citt.*

