



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica

<https://rivista.camminodiritto.it>



LA RINUNZIA AL DIRITTO DI PROPRIETÀ

Il presente contributo analizza della possibilità per un soggetto titolare del diritto di proprietà immobiliare di rinunciare e cioè di “dismettere” il proprio diritto senza trasferirlo immediato altro soggetto. La rinuncia al diritto di proprietà costituisce un tema che negli ultimi anni crescente attenzione dottrinale, prassi notarile e giurisprudenziale. In particolare, la pronuncia di Cassazione – Sezioni Unite, 11 agosto 2025, n. 23093, non avulsa da critiche.

di **Sebastiano Cascio**

IUS/01 - DIRITTO PRIVATO

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Alessio Giaquinto

Pubblicato, Venezia

Sommario: 1. Introduzione 2. Nozione e funzione della rinuncia alla proprietà 2. Quadri dottrinale 2.1 Normativa rilevante 2.2 Dottrina e studio del Consiglio Nazionale dell'Evoluzione giurisprudenziale fino alla sentenza n. 23093/2025 3. La sentenza delle Sezioni civ., Sez. Un., 11 agosto 2025, n. 23093 3.1 Profili operativi 4. Profili critici e implicazioni Conclusioni

Introduzione

In diritto comune la rinuncia, ovvero l'atto giuridico negoziale unilaterale di rinuncia facoltà per un soggetto titolare di un dato diritto, quale può essere ad esempio il diritto di proprietà immobiliare (o mobile) di rinunciare e cioè di "dismettere" il proprio diritto senza alcun altro soggetto.

Sebbene sia tipizzata la rinuncia per taluni diritti quali ad esempio la rinuncia all'eredità diritto di accettarla, non esiste, come per il contratto (art 1321 c.c.) una norma generale ordinamento tale da rendere l'istituto di portata generale e pertanto suscettibile di sussun fattispecie concreta.

Tale istituto costituisce un tema che negli ultimi anni ha suscitato crescente attenzione dottrina, soprattutto notarile, ed anche dalla giurisprudenza. In particolare, la pronuncia della Cassazione a Sezioni Unite, 11 agosto 2025, n. 23093 rappresenta un vero e proprio punto di riferimento quanto ha chiarito la legittimità dell'atto di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, e natura, presupposti e limiti.¹ Si segnala come lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato (2016-2014/C) aveva già affrontato la questione analizzandone la natura, gli effetti, la forma, e i profili legati alla prassi notarile.² Obiettivo di questo contributo è fornire un quadro aggiornato: in primo luogo illustrando la nozione e funzione della rinuncia alla proprietà immobiliare; in secondo luogo esaminando il quadro normativo e dottrinale in cui si è sviluppata la problematica; analizzando la pronuncia della Cassazione sopra menzionata; in quarto luogo evidenziando le implicazioni pratiche offrendo dunque alcune osservazioni conclusive su riflessi e prospettive.

1. Nozione e funzione della rinuncia alla proprietà

L'istituto della rinuncia alla proprietà in letteratura spesso definito "rinuncia abdicativa" è quell'atto mediante il quale il titolare del diritto di proprietà (in genere su un bene immobile) abbandona tale titolarità, senza che si verifichi un trasferimento a favore di un terzo o senza che facendo sussistere la condizione di disponibilità del bene da parte dell'ordinamento, bene diviene di nessuno e quindi che, ex art. 827 c.c., può essere acquisito dallo Stato ed anzi, in quanto vacante, proprio dallo Stato.³

Come accennato sopra la rinuncia al diritto è un mero atto dismissivo non traslativo del diritto unilaterale e non recettizio.

La connotazione unilaterale sta a significare che, unica parte del negozio rinuncia è il proprietario, manifestando la volontà a dismettere il diritto perfeziona la rinuncia stessa manifestazione di consenso in tal senso.

La non recettizietà sta invece a significare che, l'atto, a che produca i propri effetti non è portato a conoscenza di terzi, ma, è già perfetto con la sola manifestazione di consenso del proprietario.

Per meglio comprendere la disciplina della rinuncia occorre una premessa ulteriore, o presupposto per riconoscere legittimità all'istituto è che nelle facoltà del proprietario vi sia la facoltà di alienare a terzi il diritto ma anche quello di estinguere il diritto stesso, sempre che ad un diritto lo stesso si estingua. Con riferimento alla portata estintiva del diritto a seguito proprio lo studio del C.N.N. sopra menzionato a chiarire che la rinuncia al diritto di proprietà in una modalità di esercizio del potere di disposizione del proprietario (art. 832 c.c.), pur non essendo traslativo ma piuttosto un atto estintivo del diritto.⁴

La conclusione in effetti è d'obbligo se presupposto logico dell'operare dell'art.827 c.c. è che per cui l'acquisizione del bene da parte dello Stato è subordinata al fatto che nessuno dei privati sia proprietario. La funzione dell'istituto risiede quindi nella possibilità, per il proprietario che non ha utilità o anzi si trova a sopportare oneri o costi significativi di dismettere volontariamente il bene e quindi disporre del diritto di proprietà eliminando lo stesso dal mondo giuridico.

Tale conclusione è per certi versi obbligatoria al fine di legittimare l'operatività dell'art. 827 c.c. che, l'acquisto dei beni di nessuno da parte dello Stato non è diretta conseguenza della rinuncia ma piuttosto effetto indiretto della rinuncia.

Sul punto occorre un chiarimento, la rinuncia come detto comporta estinzione del diritto di proprietà, il bene, di 'vacante' viene attratto al patrimonio dello Stato. L'acquisizione da parte del patrimonio statale non avviene a mezzo atto traslativo dal privato ma come efficacia riflessa di un'attività umana finalizzata alla mera dismissione del diritto di proprietà.

In dottrina si è perciò sottolineato come la rinuncia possa rispondere a un interesse patrimoniale del proprietario, il quale decide di liberarsi del bene anziché procedere a vendita o donazione⁵, e se ovvio va ribadito, nella misura in cui ove non vi fosse interesse patrimoniale del proprietario formularla non si vede perché costui in tal senso dovrebbe procedere e soprattutto, posti i presupposti giuridici devono essere esplicitazione di interessi patrimoniali delle parti, gli stessi non possono essere stipulati senza detti interessi a supporto. La rinuncia non è priva di limiti: in senso sostanziale

Cost. tutela la proprietà privata nella sua funzione sociale, il che comporta che la facoltà di possa aggirare limiti e vincoli imposti dalla legge in vista della funzione sociale della proprietà formale la forma e la pubblicità dell'atto di rinuncia assumono rilievo, come verrà approfondito di seguito.

2. Quadro normativo e dottrinale

2.1 Normativa rilevante

Come già anticipato nei paragrafi precedenti non esiste nel codice civile una disposizione espressamente "il proprietario può rinunciare alla proprietà".

L'ammissibilità dell'istituto è stata ricavata per via analogica e sistematica. In particolare: attribuisce al proprietario la facoltà di disporre della cosa: «Il proprietario ha il diritto di disporre della cosa, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento

L'art. 827 c.c. dispone che «i beni immobili che non sono di proprietà di alcuno spettano dello Stato». Questo articolo di cui si è già ampiamente parlato è stato considerato come consente l'acquisto a titolo originario dello Stato quando un bene diventi "vacante".

Ulteriore indizio che legittimante in tal senso sarebbe poi rappresentato dalle norme in materia per gli atti che incidono su diritti reali immobiliari: ad esempio l'art. 1350 n. 5 c.c. (at scrittura privata autenticata di rinuncia ai diritti indicati ai commi precedenti), e l'art. 26 (trascrizione dell'atto di rinuncia dei diritti indicati ai commi precedenti) ⁷ norme previste dal contratto ma che per espresso richiamo normativo (art.1324 c.c.) si applicano anche ai negozi

Infine, la Costituzione, art. 42, secondo comma, prevede che la legge determini i modi di godimento e i limiti della proprietà privata nello svolgimento della sua funzione sociale⁸.

Chiarito detto quadro normativo emerge come siano proprio gli articoli 1324, 1350 e 26 combinati disposti a legittimare detta operazione.

Senza entrare nel merito di una eventuale discussione sulle norme, e sul loro mero dato segnala come, laddove in dette norme vi è il riferimento alla rinuncia ai diritti non vi è specificato che detta rinuncia debba essere effettuata in favore di terzi soggetti e ciò ancorché l'atto si riferisca al contratto, nella misura in cui, il sopracitato art 1324 c.c. estende agli atti unilaterali sui contratti.

Se questo è vero, non vi è un postulato della rinuncia in favore di terzi emergente dalla medesima norma di riferimento, pertanto, dogmaticamente è innegabile che, da interpretazione già sovente ritenersi legittima sia una rinuncia in favore di terzi che una rinuncia pura e semplice (ovvero non già in favore di terzi).

Si segnala poi come così non potrebbe non essere, nella misura in cui una rinuncia di un diritto di un soggetto specifico, forse, integra un negozio diverso da un negozio meramente dimissivo per appunto la rinuncia in esame al presente contributo).

Se la rinuncia è in favore di un terzo si sarà in presenza di un atto non estintivo del diritto di negozio traslativo dello stesso in favore di terzi.

2.2 Dottrina e studio del Consiglio Nazionale del Notariato

Lo studio del CNN (n. 216-2014/C) affronta in maniera sistematica la rinuncia alla proprietà reali di godimento⁹.

Esso articola l'analisi in varie sezioni: la rinuncia in genere, la rinuncia al diritto di proprietà alla quota indivisa di comproprietà, la rinuncia ai diritti di superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e servitù. Sul piano dottrinale, alcune posizioni importanti una parte della dottrina riteneva che non fosse ammissibile in quanto incompatibile con la natura della proprietà quale diritto disponibile solo entro certi limiti (si richiamava l'idea che la proprietà non potesse essere "abbandonata") altra parte (più consistente) riteneva che la facoltà di rinuncia discendesse dalla facoltà di disporre del bene: se il proprietario può alienare o donare, nulla vieta che rinunciare.

Il CNN con questo studio ha sottolineato che la rinuncia non è negozio traslativo ma atto e l'atto andrebbe protetto da forme di pubblicità per evitare contenziosi e incertezze.

Quanto alla trascrizione, lo studio evidenzia che l'atto di rinuncia alla proprietà dovrebbe essere per rendere opponibile ai terzi la perdita del diritto e la vacanza del bene, ovvero con pubblicità dichiarativa.

Nel nostro ordinamento difatti esistono diverse tipologie di pubblicità immobiliare, ovvero notizia, dichiarativa e la pubblicità costitutiva.

La pubblicità è notizia laddove è utile al solo fine di rendere noto un certo fatto a terzi, laddove un determinato fatto è opponibile al terzo solo se adeguatamente pubblicizzato.

pubblicità è costitutiva laddove gli effetti di un determinato negozio si producono solo ed una volta effettuato un dato adempimento pubblicitario.

In questo contesto dottrinale la questione rimaneva aperta quanto ai limiti che la funzione proprietà potesse imporre alla facoltà di rinuncia: in particolare, se fosse necessario e perseguito dal proprietario fosse “meritevole” o “altruistico”, ovvero se un mero interesse liberarsi dall’onere potesse essere sufficiente.

Invero, da un lato l’interesse del singolo è non sindacabile sempre nei limiti in cui non interessi del terzo.

Se è vero che la proprietà sia chiamata, dalla Costituzione, ad assolvere anche una funzione aspetto non può e non deve essere ignorato, non solo circa il godimento del diritto ma anche con riferimento all’atto dismissivo/estintivo del diritto stesso.

Se non può pretendersi da un lato che la rinuncia all’immobile sia sempre retta da solidaristico del proprietario, almeno può riconoscersi che detto interesse (al perfezionamento non sia lesivo degli interessi di terzi, tra cui, in primis vi è lo Stato.

3. Le Sezioni Unite e la sentenza n. 23093/2025

Nel panorama giurisprudenziale antecedente alla sentenza n. 23093/2025, erano emersi contrastanti sulla legittimità della rinuncia alla proprietà immobiliare. Alcune pronunce affermavano l’ammissibilità della rinuncia abdicativa in quanto atto che “abbandona” la titolarità del diritto, mentre altre sostenevano che solo la vendita o la donazione potessero produrre tale effetto. Altre, invece, ammettevano in casi particolari (per es., immobili gravati da oneri o inutilizzabili), pur richiedendo l’approvazione del giudice. Inoltre, si discuteva se fosse necessario che l’interesse perseguito dal rinunciante fosse “addirittura “collettivo” (ad es., liberare un bene dallo Stato per finalità pubbliche) affinché fosse valida e non configurasse un abuso del diritto.

Con la sentenza n. 23093/2025, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione – chiamate a sede di rinvio pregiudiziale ex art. 363-bis c.p.c. – hanno risolto il contrasto giuridico affermando che la rinuncia alla proprietà immobiliare è ammissibile come atto unilaterale e recettizio, la cui funzione tipica consiste semplicemente nella **dismissione del diritto**.¹¹ In questa sentenza la Corte ha stabilito i seguenti principi di diritto:

-La rinuncia a un bene immobile da parte del proprietario è atto unilaterale, non recettizio e non necessita dell’accettazione di altri soggetti).

-Essa non è negozio traslativo ma estintivo del diritto: l'effetto è la vacanza del bene e l'Stato a titolo originario ex art. 827 c.c., senza necessità di accettazione da parte dello Stato.

-La causa dell'atto è nella libera manifestazione del potere di disposizione del proprietario e non in un trasferimento.

Non può dichiararsi nullo l'atto di rinuncia per il mero fatto che l'interesse perseguito sia "esempio motivato da ragioni economiche o gestionali), in quanto le limitazioni della assicurarne la funzione sociale spettano al legislatore e non possono essere dedotte direttamente dall'art. 42 Cost. ad opera del giudice.

Restano fermi i limiti derivanti dalla funzione sociale della proprietà e dagli obblighi del proprietario: obblighi di custodia, oneri tributari o condominiali, vincoli ambientali/urbanistici incidere sulla operatività della rinuncia.

3.1 Profili operativi

La pronuncia ha avuto rilevanti conseguenze operative. Tra i punti più segnalati dalla dottrina e dalla prassi notarile: La rinuncia è possibile anche se il bene è gravato da vincoli o oneri (ad esempio soggetti a rischio idrogeologico) purché sussista la volontà del proprietario e si rispetti la forma prescritta dall'art. 2643 c.c.¹²

E difatti la circostanza per cui il bene sia vincolato (es vincolo storico artistico o idrogeologico) non impedisce il trasferimento ma, se la rinuncia non è un trasferimento non si applicheranno alla stessa le norme in tema di trasferimento, diretta conseguenza di quanto sopra è che, se un bene vincolato liberamente trasferibile sarà invece liberamente rinunziabile.

Il rinunciante resta responsabile per obblighi sorti prima della trascrizione dell'atto: ad esempio i vincoli condominiali antecedenti la trascrizione rimangono a suo carico.¹³

Questo sta a significare che la rinuncia produrrà i suoi effetti dalla sua trascrizione, tra cui la pubblicità dichiarativa cui all'art 2643 c.c. pertanto sarà inquadrabile nell'alveo della pubblicità dichiarativa cui all'art 2643 c.c.

Se questa è la conseguenza giuridica a ciò consegue che lo spartiacque per la dismissione del bene è la trascrizione dell'atto, in netta contrapposizione con i negozi traslativi ove invece lo spartiacque è la trascrizione dell'atto, non già quello della trascrizione.

È stato rilevato che la pronuncia non ha richiesto espressamente la conformità catastale

sismica del bene al momento della rinuncia, sebbene sia in esame normativa – come il disegno Bilancio 2026 – che introduce requisiti ulteriori¹⁴.

La Corte non affronta il tema nella misura in cui spetta al legislatore la normativa di settore

La prassi notarile sta tuttora confrontandosi con la corretta modulazione dei costi, dell'imposizione fiscale e della compatibilità dell'atto con la pubblicità immobiliare¹⁵.

4. Profili critici e implicazioni pratiche

Dal punto di vista pratico, la rinuncia alla proprietà può rappresentare risposta per il proprietario in una situazione di immobilità del bene: ad esempio immobile dismesso, gravato di manutenzione, assicurazione), vincoli ambientali o destinazione urbanistica che ne impedisce la vendita.

Mediante la rinuncia si realizza l'effetto di uscita dal regime di titolarità e di conseguente riduzione dei costi futuri circa il bene, e questo è indubbio un vantaggio per il proprietario. In questa pronuncia Cass. n. 23093/2025 ha favorito la prassi notarile, offrendo certezza che è ammissibile anche se motivata da finalità personali come sopra evidenziato.

Un profilo cruciale è la responsabilità residua del rinunciante per obblighi sorti prima dell'atto di rinuncia. La Corte ha precisato che la rinuncia non estingue obblighi già maturati, come contributi condominiali, responsabilità per danni o imposte maturate ante-atto, come successione. Di conseguenza, nella prassi è fondamentale una due-diligence preventiva per verificare eventuali oneri pendenti, pendenze fiscali, responsabilità civili o penali legate alla mancanza, il rinunciante potrebbe trovarsi esposto a richieste da terzi o da amministrazioni.

Lo studio CNN già nel lontano 2014 evidenziava che l'atto di rinuncia alla proprietà deve essere redatto in forma pubblica e trascritto nei registri immobiliari, al fine di garantire la pubblicità nei confronti di terzi.

La pronuncia Cass. n. 23093/2025 ha confermato che la trascrizione opera quale condizione di opponibilità dell'atto e dell'effetto acquisitivo dello Stato. In prassi, il notaio deve prima della trascrizione, curarne nei termini la trascrizione e ad oggi, a rigore non verificare la situazione urbanistica del bene. Sebbene la Corte non abbia imposto limiti di conformità catastale come condizione di validità dell'atto, alcune indicazioni legislative (disegno legge 178/2023) prevedono requisiti di regolarità per l'atto di rinuncia come sopra evidenziato. Appare consigliabile ai notai, in via cautelativa, di richiedere documentazione che la rinuncia sia esplicitamente identificata come obbligatoria, ancorché un atteggiamento siffatto potrebbe

quadro operativo non sempre uniforme sul piano nazionale, posto che potrebbero aversi da quello stesso distretto operanti per il medesimo atto in maniera difforme tra loro.

Nonostante la legittimazione della rinuncia, sussistono profili critici: Il fatto che la propria funzione sociale (art. 42 Cost.) comporta che la rinuncia non possa essere utilizzata per scopi pubblici, né per scaricare responsabilità sistematiche sullo Stato o sulla collettività.

Il rischio che la rinuncia sia strumentale (ad esempio per evitare il pagamento di contribuzioni, vincoli idrogeologici) richiede che il notaio e le parti valutino la situazione con particolare in casi, tipici nella prassi, di beni gravati da vincoli di pericolosità o di destinazione.

Anche se la Corte ha escluso la nullità automatica per mero fine egoistico, rimane in capo al notaio il dovere di valutare responsabilmente la rinuncia e al notaio quello di informarlo dei rischi, essendo questo un dovere specifico riconnesso alla responsabilità professionale proprio del notaio.

Dal punto di vista notarile, l'istituto apre nuovi scenari: lo studio del CNN già richiamava l'attenzione su una modulazione attenta della prassi notarile (verifiche, trascrizione, pubblicità) affinché non si creino contenziosi.

5. Conclusioni

La pronuncia della Corte di Cassazione – Sezioni Unite, sentenza n. 23093 del 11 agosto 2014, è un passaggio decisivo nell'evoluzione dell'istituto della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. In essa è chiarito che, nell'ordinamento italiano, è pienamente ammissibile che un proprietario rinunci unilateralmente al suo diritto di proprietà su un bene immobile, senza trasferirlo e senza che l'interesse perseguito dal rinunciante sia collettivo. Lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato del 2014 aveva già posto le basi per una prassi più consapevole e sicura in ambito notarile, definendo gli effetti, la forma e la trascrizione della rinuncia. Tuttavia, non va sottovalutato che la legittimità della rinuncia non equivale a libertà assoluta: il proprietario deve valutare responsabilità pregresse, vincoli

Dal lato della prassi notarile e tecnica, resta importante che il notaio ancorché oggi si limiti a verificare la situazione catastale/urbanistica/ambientale, e soprattutto informi il cliente e lo riconnesse all'atto. In prospettiva, si segnala l'opportunità di una regolazione legislativa più disciplinata in via normativa l'istituto della rinuncia alla proprietà immobiliare ad esempio con limiti uniformi, obblighi informativi, criteri di pubblicità e trasparenza, e modalità di controllo dell'Amministrazione statale. Infine, è auspicabile che la prassi notarile, sulla scorta della sentenza del 2014, si standardizzi: ciò favorirebbe la certezza del diritto e la tutela del proprietario, della collettività, ciò almeno nell'attesa di un intervento normativo organico sul tema.

Tuttavia l'aspetto più importante è proprio rappresentato dall'intervento normativo.

È davvero importante che si ponga un freno alla possibilità a che i beni immobili possa essere dismessi senza specifiche cautele sul punto.

Si pensi ai terreni inquinati, alle costruzioni abusive o anche solo pericolanti, l'uso indiscriminato del negozio della rinuncia comporterebbe che lo Stato dovrebbe far fronte : potenzialmente infinita per la gestione, regolarizzazione e quanto altro di provenienza evidente aggravio per la spesa pubblica sul punto.

La bozza di norma regolatrice non è chiarificatrice sul punto, tuttavia enuncia già da oggi che pare, allo scrivente condivisibile.

Occorre vi sia conformità catastale urbanistica ed ambientale, orbene, le prime due devano anche solo per una banale compravendita.

Circa il profilo sismico ed ambientale è di tutta evidenza come sia di interesse di tutta la collettività i beni provenienti allo stato non siano beni da bonificare e pertanto, surrettiziamente rinunziare non sostenere proprio della bonifica (o adeguamento sismico) i relativi costi.

Note e riferimenti bibliografici

Cass., Sez. Un., 11 ago. 2025, n. 23093. Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 216-2014/C – La rinuncia alla p
reali di godimento, Roma, 27 ottobre 2014. Cfr. art. 827 c.c.; Cfr. Studio n. 216-2014/C, cit., § 3.1 s. Cfr. dottrina
rinuncia alla proprietà: «se posso disporre, posso anche rinunciare», notaio Fabio Cosenza, 31 agosto 2025, “Cassaz
proprietà”

{https/URL}#:~:text=La%20Corte%20di%20Cassazione%20con,alla%20propriet%C3%A0%20%C3%A8%20assolut
Art. 42 Cost.; v. Cass., Sez. Un., n. 23093/2025, secondo cui «le limitazioni della proprietà, preordinate ad assici
sociale, devono essere stabilite dal legislatore». Art. 42 Cost. secondo comma. Studio n. 216-2014/C, cit., Indice e a
“Rinuncia abdicativa della proprietà immobiliare: dal 2026 servirà la conformità urbanistica e sismica”, Lavori Publ
Cass., Sez. Un., 11 ago. 2025, n. 23093, fattispecie, decisione e principi. V. “Sezioni Unite: ammissibile la rinunci
proprietà di immobili e terreni”, Avvocato Andreani, 26 ago. 2025. “Rinuncia abdicativa alla proprietà ed effett
condominiale”, NT+ Condominio, 8 set. 2025. Disegno di legge Bilancio 2026: intervento governativo per intro
regolarità edilizia/ambientale/sismica per atto di rinuncia, Lavori Pubblici, 23 ott. 2025. Reddit, /r/Avvocati, commen
prassi notarile dopo la pronuncia n. 23093/2025, 30 set. 2025. V. notaio Busani, “IMMOBILI – Acquista lo Stato
rinuncia”, notaio-busani.it, 2 set. 2025

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:

<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=11467>