



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica  
<https://rivista.camminodiritto.it>



## **RINUNCIA ABDICATIVA ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE E ACQUISTO ORIGINARIO DELLO STATO: LA RISPOSTA DELLE SEZIONI UNITE**

*La sentenza delle Sezioni Unite civili dell'11 agosto 2025, n. 23093, resa nell'ambito di un rinvio pregiudiziale ex art. 363-bis c.p.c., definisce l'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, ne cristallizza la struttura negoziale unilaterale e non recettizia e regola il rapporto con l'acquisto originario dello Stato ex art. 827 c.c. Il contributo analizza forma, pubblicità e opponibilità dell'atto, discute i limiti del sindacato giudiziale sull'abuso del diritto e approfondisce la distinzione tra obblighi propter rem e responsabilità personali pregresse, con ricadute per la prassi notarile e spunti de iure condendo.*

di **Matteo Pertosa**

IUS/01 - DIRITTO PRIVATO

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

**Alessio Giaquinto**

Publicato, Venerdì 10 Aprile 2026



## Abstract ENG

*The ruling of the Joint Divisions of the Italian Supreme Court of 11 August 2025, no. 23093, defines the admissibility of the abdicative waiver of real property ownership, crystallises its unilateral and non-receptitious structure, and regulates its relationship with the State's original acquisition under art. 827 of the Civil Code. The article examines formal requirements, publicity and enforceability of the waiver, discusses the limits of judicial review on abuse of rights, and analyses the distinction between propter rem obligations and pre-existing personal liabilities, with conclusions for notarial practice and proposals de iure condendo.*

**Sommario:** 1. Premessa: la proprietà come onere e il problema dei beni immobili "a valore negativo"; 2. Il rinvio pregiudiziale ex art. 363-bis c.p.c. come strumento nomofilattico preventivo; 3. La struttura negoziale della rinuncia abdicativa: unilateralità, non recettività, forma e pubblicità; 4. L'art. 827 c.c. come norma di chiusura del sistema immobiliare: acquisto originario dello Stato, pesi reali e inapplicabilità delle nullità da circolazione; 5. I limiti del sindacato giudiziale: funzione sociale, causa illecita, abuso del diritto; 6. Conclusioni: effetti sulla responsabilità, ricadute operative e prospettive de iure condendo.

### **1. Premessa: la proprietà come onere e il problema dei beni immobili "a valore negativo".**

Il diritto di proprietà è storicamente concepito, nella tradizione romanistica e nelle grandi codificazioni continentali, come situazione giuridica soggettiva strutturalmente favorevole per il suo titolare: il dominus trae dal bene utilità, reddito, possibilità di alienazione e, in ultima analisi, proiezione della propria personalità nel mondo esterno.

La riflessione dottrinale italiana novecentesca – si pensi alle pagine magistrali di Salvatore Pugliatti, che già nel 1954 avvertiva come la “proprietà sia divenuta una congerie di statuti” – ha saputo cogliere precocemente le tensioni insite nell'istituto, segnalando la distanza crescente tra il modello codicistico e la realtà applicativa<sup>[1]</sup>. Nondimeno, il problema della rinuncia al diritto dominicale è apparso, per larghissima parte del XX secolo, questione puramente teorica.

La questione di fondo era “chi mai avrebbe interesse a dismettere volontariamente la propria proprietà?” e la risposta era pressoché scontata, ovvero, nessuno, salvo ipotesi patologiche o del tutto marginali.

La realtà socio-economica del XXI secolo ha tuttavia ridisegnato radicalmente questo scenario, imponendo all'interprete di rivedere premesse che sembravano acquisite. Una molteplicità di fenomeni convergenti ha determinato la nascita e la rapida diffusione di quella categoria che la più attenta dottrina ha cominciato ad analizzare come “beni a utilità negativa” per il titolare, ovvero, immobili la cui proprietà genera, per il singolo, un flusso di costi, obblighi e responsabilità potenziali superiore a qualunque apprezzabile utilità economica ricavabile dal godimento o dalla cessione del bene<sup>[2]</sup>.

Tra i fattori di questa trasformazione si annoverano il declino demografico di intere aree del territorio nazionale, la crisi dei mercati immobiliari periferici e montani, l'inasprimento dei vincoli urbanistici e ambientali, l'intensificarsi del rischio idrogeologico – certificato dall'ISPRA come condizione che interessa ormai oltre il 91% dei Comuni italiani –, il progressivo invecchiamento del patrimonio edilizio, i costi crescenti di adeguamento alle normative in materia di sicurezza strutturale, efficienza energetica e conformità catastale<sup>[3]</sup>.

In questo contesto, la rinuncia alla proprietà immobiliare ha progressivamente abbandonato i confini del seminario accademico per approdare sulla scrivania dei notai, nelle aule dei tribunali e, infine, nell'agenda nomofilattica della Corte di cassazione. Migliaia di proprietari di ruderi, fondi abbandonati, immobili gravati da dissesti strutturali o da vincoli di inedificabilità assoluta si trovano in una condizione insolita, ovvero, non riescono a vendere il bene, perché non esiste un acquirente disposto a farsi carico dei costi impliciti; non possono demolirlo senza autorizzazioni e risorse che non posseggono; e intanto accumulano debiti per imposte, tasse sui rifiuti, oneri condominiali, spese di messa in sicurezza imposte dall'autorità amministrativa.

È in questa cornice che si comprende la scelta – sempre più diffusa nella prassi notarile, documentata già a partire dagli anni Duemila e progressivamente intensificatasi nell'ultimo quindicennio – di formalizzare la dismissione del diritto mediante atto notarile trascritto, nella speranza che l'ordinamento riconosca all'atto la capacità di far cessare il fascio di obblighi connessi alla titolarità<sup>[4]</sup>.

L'Amministrazione statale e gli enti territoriali, destinatari indiretti dell'operazione, hanno reagito in modo tutt'altro che uniforme: talora accettando l'acquisto e avviando le procedure di presa in carico, talora impugnando l'atto dinanzi ai tribunali di merito, prospettandone l'inammissibilità o la nullità.

La contrarietà delle Pubbliche Amministrazioni si fondava su argomenti di indubbia suggestione. Secondo gli stessi la rinuncia servirebbe a riversare sulla collettività i costi di

gestione, messa in sicurezza o demolizione, nonché il rischio di danni a carico di terzi, realizzando una sorta di socializzazione dei costi a fronte di una privatizzazione pregressa dei benefici.

I Tribunali di merito, investiti di questi conflitti, hanno prodotto orientamenti assolutamente disomogenei, alimentando quella incertezza del diritto che è particolarmente perniciosa in una materia – quella della circolazione immobiliare – dove la prevedibilità delle conseguenze giuridiche degli atti è presupposto essenziale della fiducia dei mercati e della certezza dei traffici. Come correttamente osserva Luigi Mengoni, la certezza del diritto non è valore formale sganciato dalla giustizia, ma condizione strutturale perché il diritto possa assolvere la propria funzione ordinatrice<sup>[5]</sup>.

È in questa cornice di frammentazione e incertezza che maturano i rinvii pregiudiziali ex art. 363-bis c.p.c. che conducono alla sentenza in commento.

## **2. Il rinvio pregiudiziale ex art. 363-bis c.p.c. come strumento nomofilattico preventivo.**

Prima di procedere all'esame del merito delle questioni affrontate dalla sentenza, è opportuno indugiare sul dato processuale, non meramente formale, che costituisce la cornice entro cui la pronuncia si iscrive.

L'istituto del rinvio pregiudiziale alla Corte di cassazione, introdotto nell'ordinamento italiano dal decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149 (c.d. riforma Cartabia), risponde a un'esigenza sistematica di lungo periodo, ovvero, evitare che questioni di diritto nuove e di portata generale vengano risolte in modo frammentato e disomogeneo dai giudici di merito, con conseguente proliferazione di impugnazioni e appesantimento del già gravoso carico della Corte di cassazione. L'art. 363-bis c.p.c., nei suoi tratti essenziali, consente al giudice di merito – qualunque sia il grado del procedimento – di rimettere alla Corte di cassazione, prima della definizione del giudizio, la risoluzione di una questione di diritto che presenti caratteri di novità e che sia suscettibile di porsi in numerosi giudizi.

La Cassazione, investita della questione, pronuncia un principio di diritto vincolante per il giudice rimettente e orientativo per l'intera giurisprudenza. L'istituto si ispira, pur con differenze significative, ai meccanismi di rinvio pregiudiziale propri di altri ordinamenti europei – si pensi alla *question préjudicielle* francese o alla *Rechtsfrage* del diritto processuale tedesco – nonché al rinvio pregiudiziale alla Corte di giustizia dell'Unione europea ex art. 267 TFUE, che ha da tempo dimostrato la fecondità di questo modello<sup>[6]</sup>.

Nel caso di specie, diversi Tribunali di merito avevano rimesso alla Corte la questione dell'ammissibilità e dei limiti della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, segnalando la presenza di orientamenti giurisprudenziali contraddittori e la rilevanza della questione per un numero significativo di procedimenti pendenti.

La scelta dello strumento del rinvio pregiudiziale non è, pertanto, neutra: essa segnala che la questione non è risolvibile in via meramente casistica, attraverso il giudizio sul singolo fatto, ma richiede una risposta di sistema che funga da bussola per tutti i casi analoghi. Come efficacemente sottolinea Crisanto Mandrioli, la nomofilachia preventiva realizzata mediante il rinvio pregiudiziale “risponde all'esigenza di non lasciare l'ordinamento in uno stato di incertezza regolatoria su questioni strutturalmente ricorrenti”<sup>[7]</sup>.

La Corte, accettando il rinvio e pronunciando nel merito, ha inteso svolgere appieno la sua funzione di giudice del diritto in senso lato, non limitandosi alla soluzione del caso concreto ma fornendo coordinate sistematiche destinate a valere ben oltre il giudizio rimettente.

È significativo che la sentenza dedichi ampio spazio alla ricostruzione storica, comparativa e dogmatica dell'istituto della rinuncia, nonché al rapporto tra autonomia privata e interessi pubblici, dimostrando la consapevolezza che la risposta avrebbe avuto conseguenze ordinamentali di vastissima portata. Come nota Federico Carpi, l'introduzione del rinvio pregiudiziale “segna una discontinuità profonda nella cultura processualistica italiana, tradizionalmente avversa alla pronuncia di principi di diritto in astratto”<sup>[8]</sup>.

Va peraltro rilevato che la scelta del rinvio pregiudiziale, in questa materia specifica, ha implicazioni di natura sostanziale oltre che processuale. Una risposta nomofilattica preventiva consente agli operatori del diritto – notai, avvocati, Pubbliche Amministrazioni – di pianificare i propri comportamenti futuri in modo coerente con l'interpretazione accolta, evitando l'accumulo di contenzioso su questioni ormai definite.

Il valore della certezza del diritto, reso particolarmente acuto in materia immobiliare dall'intreccio tra interessi privati e pubblici, trova così una risposta strutturale che la sola giurisprudenza di legittimità su ricorso non sarebbe riuscita a offrire con altrettanta tempestività.

**3. La struttura negoziale della rinuncia abdicativa: unilateralità, non recettizietà, forma e pubblicità.**

Il nucleo dogmatico della sentenza è la qualificazione della rinuncia alla proprietà immobiliare come negozio giuridico unilaterale e non recettizio, la cui funzione tipica è quella di estinguere il diritto reale nella sfera del rinunciante, senza che a tale estinzione corrisponda, sul piano negoziale, un effetto traslativo diretto in favore di un soggetto determinato.

La Corte si inserisce in un dibattito dottrinale dai natali illustri, che ha trovato la sua elaborazione più compiuta nel pensiero di Emilio Betti e nella successiva riflessione della civilistica italiana del secondo Novecento<sup>[9]</sup>.

Secondo l'impostazione dottrinale appena citata, i negozi unilaterali si distinguono in recettizi e non recettizi a seconda che la loro efficacia dipenda o meno dalla comunicazione a un destinatario determinato.

La rinuncia al diritto reale appartiene alla categoria dei negozi non recettizi, pertanto, essa produce il proprio effetto abdicativo nel momento in cui si perfeziona, indipendentemente dalla conoscenza da parte di qualsivoglia soggetto<sup>[10]</sup>.

Questa collocazione sistematica ha conseguenze di rilievo pratico notevolissimo. In primo luogo, consente di respingere alla radice la lettura – propugnata da alcuni tribunali di merito resistenti – che assimila la rinuncia a una proposta contrattuale rivolta allo Stato, eventualmente rifiutabile ai sensi dell'art. 1333 c.c.

Le Sezioni Unite colgono con precisione il punto. Il meccanismo dell'art. 1333 c.c. è costruito per i contratti con obbligazioni a carico del solo proponente, ossia per fattispecie in cui una dichiarazione negoziale incide direttamente sulla sfera giuridica di un altro soggetto determinato, il quale ha interesse a poter rifiutare l'attribuzione. Ma nella rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare non vi è alcuna incisione diretta sulla sfera giuridica dello Stato.

Difatti, l'acquisto pubblico ex art. 827 c.c. è effetto che la legge ricollega automaticamente alla vacanza del bene, non effetto interno al negozio privato. Come aveva già chiarito Giovanni Palermo nella sua monografia dedicata alla rinuncia nel diritto privato, “la rinuncia al diritto reale immobiliare si differenzia dall'abbandono di fatto proprio per la rilevanza negoziale dell'atto, che impone il rispetto delle forme prescritte dall'ordinamento per gli atti dispositivi dei diritti sugli immobili”<sup>[11]</sup>. Sul piano della forma, la Corte richiama con fermezza l'art. 1350, n. 5, c.c., che assoggetta a forma scritta ad substantiam gli atti di rinuncia a diritti reali immobiliari.

La disposizione è tassativa: l'atto abdicativo non può avere forma libera, non può essere desunto da comportamenti concludenti, non può essere ricavato dalla semplice inerzia del proprietario.

La forma scritta non è qui mero requisito di prova, bensì elemento costitutivo della fattispecie. Questa impostazione è coerente con la ratio generale dell'art. 1350 c.c., che impone la forma scritta per tutti gli atti che incidono in modo definitivo e irreversibile sui diritti reali immobiliari, a presidio della certezza dei traffici e della protezione delle parti dalla loro stessa precipitazione.

Quanto alla pubblicità immobiliare, la sentenza distingue con cura tra trascrizione costitutiva, trascrizione dichiarativa e trascrizione meramente informativa, segnalando che la trascrizione della rinuncia ex art. 2643, n. 5, c.c. assolve una funzione particolare, non riducibile al modello dell'art. 2644 c.c. Quest'ultima disposizione, com'è noto, risolve il conflitto tra più acquirenti a titolo derivativo dal medesimo dante causa, privilegiando chi abbia trascritto per primo. Ma nella rinuncia abdicativa non vi è un acquirente "derivativo" che compete con altri: vi è un acquisto a titolo originario dello Stato, predisposto dalla legge e automaticamente operante al verificarsi della vacanza.

Ne consegue, secondo la ricostruzione delle Sezioni Unite, che la trascrizione è eseguita contro il rinunciante – a segnalare l'uscita del bene dalla sua sfera giuridica – e non a favore dello Stato in senso tecnico-giuridico. La prassi notarile di aggiungere una nota di trascrizione "in favore dello Stato" ha una indubbia utilità pratica – nel senso di agevolare il principio di continuità delle trascrizioni e di tutelare l'affidamento dei terzi che consultino i registri immobiliari – ma non è condizione di validità o efficacia dell'atto abdicativo.

Le Sezioni Unite, pur non misconoscendo l'interesse pratico di tale annotazione, ribadiscono la struttura della vicenda con un rigore dogmatico funzionale a evitare equivoci applicativi. Viene quindi sottolineato in maniera inequivocabile il dato secondo il quale l'automatismo dell'acquisto statale deriva dalla legge, non dall'atto notarile. Un ulteriore profilo degno di attenzione, su cui la sentenza si sofferma con precisione, riguarda il momento di efficacia dell'atto abdicativo. Poiché la rinuncia è negozio non recettizio, il suo effetto – l'estinzione del diritto nella sfera del rinunciante – si produce nel momento del perfezionamento dell'atto, indipendentemente dalla trascrizione<sup>[12]</sup>. La distinzione tra efficacia inter partes e opponibilità ai terzi è, in questa materia, di capitale importanza per regolare il periodo transitorio che intercorre tra il perfezionamento dell'atto notarile e la sua trascrizione nei registri immobiliari, soprattutto ai fini della responsabilità per i danni che possano verificarsi nell'intervallo.

#### 4. L'art. 827 c.c. come norma di chiusura: acquisto originario dello Stato, pesi reali e inapplicabilità delle nullità da circolazione.

Il fulcro sistematico della sentenza è la ricostruzione dell'art. 827 c.c. – a mente del quale «i beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato» – come norma di chiusura del sistema di allocazione dei beni immobili nell'ordinamento italiano.

La Corte si avvale di un argomento storico-teleologico di notevole solidità, fondato sulla Relazione al codice civile del 1942: l'introduzione dell'art. 827 c.c. aveva come obiettivo dichiarato quello di escludere che potessero esistere beni immobili senza proprietario, coordinandosi con l'art. 923 c.c., che circoscrive l'occupazione come modo di acquisto ai soli beni mobili. La ratio di questa scelta legislativa è perspicua. In un sistema di circolazione immobiliare fondato sulla certezza dei registri e sulla continuità delle trascrizioni, l'esistenza di beni immobili privi di titolare determinerebbe un vulnus strutturale: i terzi non saprebbero con chi contrattare, i creditori non saprebbero contro chi agire in esecuzione forzata, gli enti pubblici non saprebbero a chi imputare le obbligazioni connesse alla custodia e alla manutenzione<sup>[13]</sup>.

La norma risolve questo problema con una tecnica di allocazione residuale: lo Stato è il proprietario di ultima istanza di tutti gli immobili vacanti, ossia di quelli che nessun privato o ente rivendica come propri<sup>[14]</sup>. La sentenza recepisce e sviluppa questa impostazione, sottolineando che l'automatismo dell'acquisto pubblico non può essere neutralizzato da un preteso potere di rifiuto dello Stato. La Corte argomenta che un simile potere – elaborato per le attribuzioni traslative e per gli schemi negoziali che incidono direttamente sulla sfera altrui – non può essere trasposto come «correttivo» di una vicenda di acquisto originario predisposta dal legislatore.

L'acquisizione al patrimonio statale discende dalla legge e dalla legge soltanto: non dipende dalla volontà del privato, non dipende dall'accettazione dello Stato, e non può essere bloccata da una dichiarazione di rifiuto dell'ente pubblico. La Corte affronta poi con particolare finezza il problema della sorte dei pesi reali sull'immobile rinunciato. Il fatto che lo Stato acquisti a titolo originario non determina, automaticamente, la liberazione del bene da ipoteche, diritti reali di godimento, servitù prediali e altri vincoli che lo gravano. Le Sezioni Unite richiamano il principio enunciato dalla Corte costituzionale nella sentenza 3 ottobre 2024, n. 160 – espressamente citata come precedente direttamente rilevante – secondo cui la sorte del diritto reale minore dipende dalla funzione e dalla struttura dell'acquisto, non dalla sola qualificazione come originario<sup>[15]</sup>.

In questa prospettiva, l'art. 827 c.c. opera come meccanismo di allocazione della titolarità dominicale, non come fattore automatico di liberazione dell'immobile da tutti i vincoli reali preesistenti. Questa conclusione ha un risvolto pratico di grande importanza.

Il creditore ipotecario che abbia iscritto ipoteca prima della rinuncia conserva la propria garanzia anche dopo l'acquisto statale, e potrà agire in via esecutiva nei confronti del bene secondo le regole ordinarie del processo esecutivo immobiliare. Analogamente, il titolare di una servitù attiva prediale non perde il proprio diritto per effetto della rinuncia del proprietario del fondo servente, giacché la servitù è un rapporto tra fondi e non tra persone: essa sopravvive al mutamento di titolarità, quale che ne sia la causa.

Particolarmente rilevante è il passaggio in cui le Sezioni Unite escludono l'applicabilità alla rinuncia delle c.d. nullità da circolazione, vale a dire le nullità urbanistica, di conformità catastale e di prestazione energetica previste, rispettivamente, dagli artt. 46 del d.P.R. n. 380/2001, 29 della l. n. 52/1985 e 6 del d.lgs. n. 192/2005. Tali discipline, sono costruite per governare la circolazione negoziale derivativa: compravendite, permutate, donazioni, conferimenti. Esse presuppongono un trasferimento volontario tra soggetti determinati, nell'ambito del quale l'acquirente ha interesse a conoscere le caratteristiche urbanistiche, catastali ed energetiche del bene che acquista<sup>[16]</sup>. Orbene, nella rinuncia abdicativa nulla di tutto questo ricorre; difatti non vi è un acquirente che abbia contrattato con il rinunciante, non vi è un trasferimento negoziale derivativo, non vi è una parte che abbia riposto affidamento su dichiarazioni contrattuali del rinunciante. L'acquisto dello Stato è automatico, predisposto dalla legge in funzione di chiusura del sistema, e non può essere paralizzato da discipline pensate per tutelare acquirenti privati in operazioni di mercato.

Estendere le nullità da circolazione alla rinuncia significherebbe applicare una disciplina al di fuori del suo ambito teleologico, con effetti di sistema aberranti. In primis, la paralisi di fatto di qualunque possibilità di dismissione di beni immobili non perfettamente conformi alle normative tecniche.

### **5. I limiti del sindacato giudiziale: funzione sociale, causa illecita, abuso del diritto.**

La parte della sentenza che ha suscitato il maggiore interesse nella dottrina e nella prassi è certamente quella dedicata al sindacato giudiziale sull'atto abdicativo, specialmente quando esso sia motivato dal c.d. "fine egoistico" di trasferire alla collettività i costi di gestione, messa in sicurezza o demolizione dell'immobile. Le Pubbliche Amministrazioni resistenti avevano costruito una serie di argomenti diretti a invalidare la rinuncia in questi casi ricorrendo all'art. 42, comma 2, Cost. (funzione sociale della proprietà), all'art. 81 Cost. (equilibrio di bilancio), alla nullità per causa illecita ex art. 1343 c.c., all'illiceità del

motivo determinante ex art. 1345 c.c., alla frode alla legge ex art. 1344 c.c. e, infine, all'abuso del diritto con richiami all'art. 833 c.c. Le Sezioni Unite smontano ciascuno di questi argomenti con un metodo rigoroso e coerente, che vale la pena seguire nell'ordine.

Quanto alla funzione sociale della proprietà, la Corte muove da una premessa di ordine costituzionale: l'art. 42, comma 2, Cost. contiene una riserva di legge, seppure relativa. Le limitazioni al diritto di proprietà preordinate ad assicurarne la funzione sociale possono essere stabilite solo dal legislatore, non dal giudice in via di interpretazione creativa. Ne segue che non è ammissibile, nel nostro ordinamento, che un giudice dichiari la nullità di un atto privato per contrasto con l'art. 42, comma 2, Cost. inteso come norma imperativa direttamente applicabile<sup>[17]</sup>.

Sotto il profilo sostanziale, la Corte nega che dalla funzione sociale si possa ricavare un dovere di essere e di restare proprietario per motivi di interesse generale. Questa conclusione è di straordinaria importanza sistematica. Il legislatore italiano ha certamente previsto che la proprietà possa essere compressa, gravata, espropriata, limitata nei modi di godimento, ma non ha mai costruito un obbligo generale di mantenere la titolarità di un bene, men che meno quando tale titolarità si traduce, per il soggetto, in una condizione di puro svantaggio economico e giuridico<sup>[18]</sup>. Quanto alla nullità per causa illecita ex art. 1343 c.c., la Corte sviluppa un argomento di natura strutturale.

La causa dell'atto abdicativo è esclusivamente dismissiva, essa consiste nel dismettere la titolarità del diritto, senza che l'atto persegua alcun risultato ulteriore vietato dall'ordinamento. Perché vi sia causa illecita occorre che la funzione pratica del negozio sia diretta a conseguire un risultato contrario a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume. Ma l'estinzione del diritto reale di proprietà in capo al rinunciante non è, di per sé, risultato vietato da alcuna norma, al contrario, è espressione tipica dell'autonomia dispositiva del titolare. Il fatto che la rinuncia sia motivata da risparmio economico non incide sulla causa oggettiva dell'atto, ma tutt'al più sul piano psicologico-soggettivo dei motivi<sup>[19]</sup>.

Neppure l'illiceità del motivo determinante ex art. 1345 c.c. offre un'ancora solida per sanzionare l'atto. Perché il motivo illecito vizi il negozio, occorre che esso sia l'unica ragione determinante della volizione e che sia illecito nel senso tecnico del termine, ossia contrario a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume. Il motivo di risparmio economico – anche se si traduce nel trasferimento indiretto di costi alla collettività – non è qualificabile come illecito in senso giuridico; esso rientra, semmai, nella razionalità economica ordinaria dei soggetti privati, che l'ordinamento non ha mai sanzionato come tale.

La Corte affronta poi con lucida precisione la categoria dell'abuso del diritto, che alcune difese pubbliche avevano invocato con riferimento all'art. 833 c.c. e alla più recente elaborazione giurisprudenziale dell'abuso come principio generale. La sentenza chiarisce che l'abuso del diritto presuppone un esercizio positivo della posizione soggettiva, diretto a perseguire un interesse diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento ordinamentale. La rinuncia, invece, è esattamente l'opposto, ovvero, è un atto di abbandono, di dismissione, di exit dal rapporto giuridico. Non vi è alcun esercizio del diritto di proprietà in senso tecnico, bensì la cessazione di quell'esercizio<sup>[20]</sup>.

Da ultimo, la Corte esclude la configurabilità della frode alla legge ex art. 1344 c.c. Per integrare la frode occorre individuare una norma imperativa che vieti il risultato perseguito mediante lo strumento negoziale utilizzato. Ma, in assenza di una base legislativa che proibisca, in modo assoluto o condizionato, la rinuncia alla proprietà immobiliare, non è possibile costruire in via interpretativa un divieto generale. La Corte, con un ragionamento di rigorosa ortodossia interpretativa, ribadisce che il giudice non può creare norme imperative dal nulla, ancorché animato da apprezzabili intenti di tutela degli interessi pubblici: spetta al legislatore, non alla giurisprudenza, decidere se e in quali limiti la rinuncia debba essere circoscritta o vietata<sup>[21]</sup>.

## **6. Conclusioni: effetti sulla responsabilità, ricadute operative e prospettive de iure condendo.**

L'equilibrio complessivo della sentenza si regge su una distinzione fondamentale, che costituisce al tempo stesso il presidio dei diritti dei terzi e il cuore della risposta al problema del moral hazard insito nella rinuncia: la netta separazione tra dismissione del diritto e liberazione dalle responsabilità. Le Sezioni Unite affermano con chiarezza che la rinuncia abdicativa non è, né può essere, un atto liberatorio dalle obbligazioni e dalle responsabilità già cristallizzatesi nel patrimonio del rinunciante prima del perfezionamento dell'atto. Il principio è lineare nella sua formulazione e complesso nelle sue implicazioni.

Sotto il profilo della responsabilità civile, l'art. 2051 c.c. – che configura la responsabilità per danni cagionati da cose in custodia – e l'art. 2053 c.c. – che disciplina la responsabilità del proprietario per rovina di edificio – fondano la loro operatività su una qualità soggettiva riferita al momento in cui si è verificato il fatto generatore del danno o in cui erano esigibili le condotte di manutenzione e custodia.

Ebbene, se il fatto illecito si è verificato, o se la condotta doverosa di manutenzione doveva essere tenuta, mentre il bene era ancora nella sfera giuridica del poi-rinunciante, la responsabilità è già sorta in capo a quest'ultimo e non si estingue per il solo fatto della

successiva rinuncia<sup>[22]</sup>. Viceversa, per gli obblighi gestori sorti dopo la rinuncia – a partire dal momento in cui l'immobile è entrato nella sfera dello Stato ex art. 827 c.c. – è lo Stato medesimo a risultare vincolato propter rem. Questo è il secondo pilastro dell'equilibrio costruito dalla sentenza. Lo Stato non può invocare la natura originaria del proprio acquisto per sottrarsi agli obblighi di custodia e manutenzione che la legge ricollega alla titolarità del bene<sup>[23]</sup>. Da quel momento in poi, è il proprietario pubblico a dover rispondere degli eventuali danni cagionati dall'immobile a terzi, nei limiti delle regole ordinarie di responsabilità civile e nel rispetto delle discipline pubblicistiche sulla gestione del patrimonio pubblico. La distinzione tra obblighi propter rem – che seguono il bene e si trasferiscono con la titolarità – e obbligazioni risarcitorie personali – già sorte nella sfera del rinunciante – è, come si vede, di estrema importanza pratica.

Essa consente di imputare correttamente le responsabilità in ragione del tempo in cui esse sono insorte, evitando che la rinuncia sia utilizzata come strumento di elusione delle conseguenze di comportamenti pregressi scorretti. In questo modo, la sentenza costruisce un sistema coerente: la rinuncia è ammessa e produce i propri effetti abdicativi, ma non opera come uno «scudo» retroattivo che cancella obblighi già nati<sup>[24]</sup>. Sul piano delle ricadute operative per la prassi notarile, la sentenza stabilizza un sistema di regole che i professionisti del diritto potranno applicare con ragionevole certezza.

La rinuncia è negozio tipico di dismissione, soggetto a forma scritta ad substantiam ex art. 1350, n. 5, c.c., e deve essere trascritta nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643, n. 5, c.c. Il notaio rogante è tenuto a verificare la sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi dell'atto, a richiamare nell'atto medesimo la disciplina delle responsabilità pregresse, e a fornire al rinunciante un'informazione completa sulle conseguenze della propria scelta. In particolare, il rogante dovrà avvertire il cliente che la rinuncia non estingue i debiti già maturati, non libera da eventuali procedure esecutive in corso, e non impedisce azioni risarcitorie da parte di terzi per danni già verificatisi.

È altresì consigliabile, nella prassi, che l'atto notarile di rinuncia dia atto in modo esplicito dello stato del bene, dei vincoli che lo gravano, delle eventuali procedure amministrative pendenti e delle obbligazioni già contratte dal rinunciante in relazione all'immobile: ciò non ai fini della validità della rinuncia – che la Corte ha chiarito non dipendere da questi elementi – ma ai fini della corretta imputazione delle responsabilità e a protezione del rinunciante stesso.

La documentazione accurata del momento dell'effettiva dismissione ha, in questa prospettiva, un valore probatorio di primo piano, e il suo difetto potrebbe esporre il rinunciante a contestazioni circa il momento esatto in cui è sorta la responsabilità di custodia dello Stato.

Da un punto di vista de iure condendo, le Sezioni Unite lanciano un monito esplicito al legislatore che merita di essere preso sul serio. La Corte, pur dichiarando l'ammissibilità della rinuncia nell'ordinamento vigente, riconosce apertamente che il sistema attuale – fondato sull'automatica acquisizione al patrimonio statale dei beni vacanti, senza alcuna procedura selettiva o di presa in carico – potrebbe determinare effetti indesiderabili in termini di finanza pubblica e di gestione del territorio.

Le Sezioni Unite suggeriscono che il legislatore potrebbe intervenire graduando l'attuazione dei valori costituzionali coinvolti, eventualmente prevedendo meccanismi di accompagnamento alla dismissione, procedure amministrative di presa in carico, strumenti di destinazione alternativa dei beni abbandonati o oneri informativi e procedurali a carico del rinunciante.

Una soluzione ragionevole de iure condendo potrebbe articolarsi su più livelli coordinati.

In primo luogo, potrebbe essere previsto un obbligo di notificazione preventiva dell'intenzione di rinunciare agli enti locali interessati, con un congruo termine per consentire all'ente di decidere se attivare procedure di valorizzazione, cessione a soggetti del terzo settore o demolizione concordata. In secondo luogo, potrebbe essere istituito un registro nazionale dei beni immobili oggetto di rinuncia, aggiornato in tempo reale, accessibile a chiunque abbia interesse – creditore, vicino, ente territoriale – a essere informato delle vicende dominicali dell'immobile. In terzo luogo, potrebbe essere introdotta una responsabilità residuale del rinunciante per i costi di messa in sicurezza immediata successivi alla rinuncia, nei casi in cui il rischio di danno imminente a terzi fosse già noto o conoscibile al momento dell'atto abdicativo. In conclusione, la sentenza delle Sezioni Unite dell'11 agosto 2025, n. 23093, costituisce un punto fermo nella giurisprudenza italiana in materia di diritti reali immobiliari.

Essa si distingue per la solidità dell'impianto dogmatico, per la chiarezza delle distinzioni operative, per la misura istituzionale con cui la Corte delimita il proprio ruolo rispetto a quello del legislatore. Il principio di diritto enunciato – la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare è ammissibile nell'ordinamento italiano, è atto negoziale unilaterale e non recettizio soggetto a forma scritta e trascrizione, e non determina la liberazione dalle responsabilità già maturate anteriormente – è destinato a rimanere un riferimento stabile per la dottrina e per la prassi per molti anni a venire. Come ricorda con efficacia Natalino Irti, il diritto vive nella sua applicazione quotidiana, non soltanto nei principi astratti: e la chiarezza che questa sentenza introduce nell'applicazione quotidiana dell'istituto della rinuncia è, in definitiva, il suo contributo più prezioso all'ordinamento.

**RINUNCIA ABDICATIVA ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE E ACQUISTO ORIGINARIO DELLO  
STATO: LA RISPOSTA DELLE SEZIONI UNITE**

## Note e riferimenti bibliografici

- [1] S. Pugliatti, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, p. 145. L'opera è pionieristica nell'analisi della frantumazione degli statuti proprietari nel diritto contemporaneo.
- [2] U. Mattei, *Beni comuni. Un manifesto*, Roma, 2011, p. 32 ss., dove introduce la nozione di beni a utilità negativa nel più ampio contesto della critica al paradigma proprietario esclusivo.
- [3] Dati ISPRA – Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, *Dissesto idrogeologico in Italia. Pericolosità e indicatori di rischio. Edizione 2024 (Quarto Rapporto)*, presentato il 30 luglio 2025 presso la Sala Polifunzionale della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Roma. Tra i dati salienti: la superficie a pericolosità per frane è aumentata del 15% rispetto al 2021, passando da 55.400 km<sup>2</sup> a 69.500 km<sup>2</sup>, pari al 23% del territorio nazionale; il 94,5% dei Comuni italiani risulta esposto a rischio frana, alluvione, erosione costiera o valanghe.
- [4] Dato ricavato da M. Bellinva, *La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, Studio n. 216-2014/C, approvato dall'Area Scientifica Studi Civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato il 21 marzo 2014.
- [5] L. Mengoni, *Diritto e valori*, Bologna, 1985, p. 110.
- [6] Sull'art. 363-bis c.p.c. come strumento di nomofilachia preventiva e sul suo rapporto con i modelli comparati, si vedano, nella dottrina italiana formatasi immediatamente dopo la riforma Cartabia. Cfr. A. Scarpa, *Il rinvio pregiudiziale ex art. 363-bis c.p.c.: una nuova «occasione» di nomofilachia?*, in *Giustizia Insieme*, 3 marzo 2023 e Cfr. A. Mondini, *Il rinvio pregiudiziale interpretativo*, in *Judicium*, 27 dicembre 2022;
- [7] Cfr. C. Mandrioli, *Diritto processuale civile*, vol. I, Torino, 2023, p. 386.
- [8] F. Carpi, *Modelli processuali ed esigenze di giustizia*, in *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 4, 2023, p. 901.
- [9] E. Betti, *Teoria generale del negozio giuridico*, ESI, Napoli, 2002, pp. 244-247.
- [10] Cfr. Betti, *Op. Cit.* p. 245-246
- [11] G. Palermo, *La rinuncia nel diritto privato*, Napoli, 1969, p. 85-87. La monografia è la trattazione sistematica più approfondita della rinuncia nel diritto privato italiano.
- [12] R. Nicolò, *La trascrizione*, vol. I, Milano, 1973, p. 103-105.
- [13] Cfr. P. Rescigno, *Manuale del diritto privato italiano*, Napoli, 1986, p. 523.
- [14] A. Palma, *I beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici*, in *Trattato di diritto privato diretto da P. Rescigno*, vol. VII, Torino, 2005, p. 237.
- [15] Corte cost., 3 ottobre 2024, n. 160, in *Foro italiano*, 2024, I, c. 3255.
- [16] Cfr. S. Pagliantini, *Le nullità di protezione nel sistema delle invalidità negoziali*, Torino, 2008, p. 201-203.
- [17] Sul punto la dottrina è saldamente unita alla giurisprudenza; Cfr. V. Scalisi, *Il negozio giuridico tra scienza e diritto positivo*, Milano, 1998, p. 112-115.
- [18] A. Zoppini, *L'autonomia privata nel diritto dei contratti*, in *Rivista di diritto civile*, 1, 2007, p. 56.
- [19] Sul punto F. Scognamiglio, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà*, in *Rassegna Avvocatura dello Stato*, 4, 2023, p. 1 ss.
- [20] S. Patti, *Abuso del diritto*, in *Digesto delle discipline privatistiche, sez. civ.*, vol. I, Torino, 1987, p. 2.
- [21] N. Irti, *L'età della decodificazione*, Milano, 1999, p. 87.

[22] la responsabilità ex art. 2053 c.c. ha natura oggettiva e si fonda sul nesso tra titolarità del fabbricato e danno da rovina, ma presuppone che la titolarità e il danno siano contemporanei o, almeno, che il danno trovi la propria causa nella condotta tenuta quando il bene era nella sfera del responsabile. Sul punto M. Comporti, Fatti illeciti: le responsabilità oggettive, in *Il Codice civile. Commentario diretto da P. Schlesinger*, Milano, 2009, p. 231-233.

[23] Cfr. A. Gambaro, R. Sacco, *Trattato di diritto civile*, vol. II, *Le fonti delle obbligazioni*, Torino, 2021, p. 312.

[24] Cfr. Gambaro, Sacco, *Op. Cit.*, p. 313-314.

---

\* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:  
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=11729>