

Sull'ammissibilità della rinuncia abdicativa a un immobile non ci sono più dubbi

di Simone Mascelloni



BLAST

SET 10, 2025 · A PAGAMENTO

[Condividi](#)

Con la sentenza n. 23093/2025, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione intervengono in modo risolutivo per mettere ordine a un dibattito giurisprudenziale e dottrinale che da anni divideva giuristi, notai e operatori settore: quello riguardante la cosiddetta **rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare**.

In estrema sintesi, la Suprema Corte ha riconosciuto l'ammissibilità di tale rinuncia come **atto lecito e unilaterale, privo della necessità di una giustificazione ulteriore o di una condizione di meritevolezza**. Si tratta di un passaggio dirompente, perché stabilisce che il cittadino può liberamente decidere di dismettere un bene immobile, senza che occorra dimostrare la presenza di interesse superiore o collettivo.

La conseguenza è chiara: l'effetto automatico dell'acquisizione del bene da parte dello stato, unito all'esclusione di qualsiasi sindacato sulle motivazioni del proprietario e alla puntuale gestione delle conseguenze giuridiche, rende finalmente l'istituto pienamente collocabile all'interno del nostro ordinamento. Per la prima volta, quindi, si ha una cornice giuridica certa per una pratica che seppur discussa, mancava di un riconoscimento ufficiale e coerente.

Il caso oggetto della pronuncia riguardava un atto notarile di rinuncia alla proprietà di alcuni fondi situati in un comune abruzzese. Si trattava di terreni

inservibili e privi di reale valore economico, poiché ricadenti in aree classificate ad elevata pericolosità dal piano di assetto idrogeologico regionale. La scelta di rinunciare alla titolarità, dunque, non era motivata da una prospettiva di lucro o vantaggio patrimoniale, ma da un'evidente volontà di sottrarsi agli oneri derivanti dal mantenimento di beni sostanzialmente inutilizzabili.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia del Demanio avevano tuttavia instaurato un procedimento volto a ottenere la dichiarazione di nullità o comunque di inefficacia dell'atto nei confronti dello stato. Secondo le amministrazioni, nel nostro ordinamento non sarebbe configurabile una generica facoltà di rinuncia abdicativa, e la proprietà immobiliare non potrebbe essere dismessa se non attraverso istituti specificamente previsti dalla legge.

Da qui la decisione del Tribunale dell'Aquila di sollevare rinvio pregiudiziale all'articolo 363 bis c.p.c. alla Corte di Cassazione, per dirimere la questione di diritto. Analogamente, una iniziativa era stata assunta dal Tribunale di Venezia in un procedimento parallelo, a conferma della rilevanza e dell'urgenza interpretativa del tema.

Le Sezioni Unite hanno affrontato il problema in modo sistematico, chiarendo che **la rinuncia alla proprietà di un immobile è, innanzitutto, un atto giuridico unilaterale e non recettizio, la cui unica funzione è la dismissione del diritto di proprietà.** Essa trova fondamento nella potestà dispositiva del proprietario riconosciuta dall'articolo 832 c.c. e si realizza attraverso una dichiarazione formale, che deve essere trascritta nei registri immobiliari. L'effetto che ne deriva è automatico: il diritto, divenuto vacante, passa ipso iure allo Stato, a titolo originario, in virtù dell'articolo 827 c.c..

Un altro punto di rilievo è la qualificazione della “*causa*” dell'atto. La Corte afferma che la rinuncia è meritevole in sé stessa, senza bisogno di un fine ulteriore: anche se dettata da un “*fine egoistico*” – per esempio il desiderio di liberarsi di un immobile divenuto fonte di costi e responsabilità – essa non può essere annullata per vizio di volontà. Gli eventuali limiti a questo potere possono essere stabiliti solo dal legislatore.

legislatore, non già ricavati per via interpretativa dal principio costituzionale funzione sociale della proprietà sancito dall'articolo 42 Cost.

Fondamentale, inoltre, appare la netta distinzione tracciata rispetto a istituti affini ma non sovrapponibili: **la rinuncia abdicativa non coincide né con l'abbandono materiale né con l'abbandono liberatorio**. Se il primo consiste semplice disinteresse del proprietario e il secondo è volto a liberare da obblighi specifici (si pensi alla disciplina condominiale), la rinuncia abdicativa si caratterizza invece come atto espresso, formale, trascrivibile e idoneo a produrre effetti reali immediati.

La Corte, tuttavia, avverte che **la rinuncia non cancella retroattivamente le obbligazioni già sorte in capo al proprietario**. Tributi non versati, danni prodotti dal bene o obblighi amministrativi e ambientali restano a carico del rinunciante anche se non più titolare del diritto di proprietà. In altre parole, **l'atto libera dall'avvenire, ma non dal passato**.

La portata innovativa di questa decisione è destinata a produrre conseguenze pratiche significative. Non solo perché offre certezza agli operatori giuridici e enti pubblici chiamati a gestire simili fattispecie, ma anche perché fornisce uno strumento chiaro a quei cittadini che si trovano a possedere immobili inutili e gravosi o addirittura pericolosi.



1 Like

[Precedente](#)

[Avanti](#)
