

Nel diritto romano classico la rinuncia alla proprietà degli immobili era compresa nella più ampia facoltà di derelictio, restando discusso solo se oltre alla volontà di abbandono in capo al proprietario seguita dall'effettivo abbandono fosse necessaria anche la materiale occupazione dell'immobile da parte di un terzo.

Anche oggi il proprietario di un immobile può trasferirne la proprietà allo stato vendendolo, donandolo o trasferendolo gratuitamente, quindi stipulando un atto pubblico subordinato al necessario consenso della Pubblica amministrazione, assenso che sarebbe verosimilmente negato se l'acquisto non fosse ritenuto conveniente dalla controparte.

Inoltre, sfruttando il meccanismo previsto dall'art. 827 del codice civile, ossia la rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare, chi, per ventura, si trovasse ad essere proprietario di un immobile poco o punto redditizio (perché diruto o inutilizzabile per le più svariate ragioni) ma costoso (per necessità manutentive e/o imposizione tributaria) o che per qualsiasi ragione intendesse liberarsi di un bene immobile, può rinunciare alla proprietà del cespite con atto notarile, con la conseguenza che il bene è acquisito – senza obbligo d'informazione preventiva, necessità di consenso della Pubblica amministrazione e possibilità di rifiuto - al patrimonio dello stato.

Dottrina, giurisprudenza amministrativa, avvocatura dello stato ed amministrazioni centrali e periferiche dello stato hanno innalzato barriere contro la diffusione di questo istituto, nell'intento di tutelare soprattutto gli interessi statuali a non ricevere per questa via immobili "problematici" e di impedire la perita di gettito fiscale derivante alla dismissione della proprietà fondiaria privata.

Si sosteneva, perciò ed in estrema sintesi, l'impossibilità per il privato di rinunciare al diritto di proprietà immobiliare di beni già esistenti riducendo l'applicabilità dell'istituto a soli beni sopraggiunti, per essere la norma espressione dell'epoca in cui le proprietà fondiarie avevano una rilevanza economica tale ch'era impossibile ed irragionevole l'assenza di un proprietario.

La Corte di Cassazione, con sentenza a Sezioni unite dell'11 agosto 2025 n. 23093, ha confermato la legittimità dell'istituto e chiarito il suo funzionamento, cosicché dall'agosto scorso la rinuncia abdicativa alla proprietà di bene immobile è divenuta oggetto di confronto anche fuori dalla cerchia degli addetti ai lavori che se ne interessavano.

Il quadro normativo complessivo attuale.

È bene riportare tracce dell'iter logico giuridico della complessa motivazione della sentenza della Suprema Corte di Cassazione che tratteggia, anzitutto, il quadro normativo attuale richiamando l'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'unione europea, rubricato Diritto di proprietà, che recita: "Ogni persona ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquisito legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità..."

Il Collegio passa, quindi, ad esaminare la nostra Carta costituzionale, osservando che l'art. 42 riconosce e garantisce il diritto di proprietà mettendone, al contempo, in risalto la "funzione sociale".

Questa consiste, spiega la decisione, nella necessità che la legge ordinaria disciplini tutti i profili della proprietà (acquisto, godimento ed utilizzo) contemperandone la natura di diritto soggettivo con i diversi interessi con cui essa viene a contatto, nonché

conformandola al dettato dell'art. 2 della Carta costituzionale, che chiede a tutti i cittadini l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà economica e sociale.

Ciò non ostante, la proprietà non è funzionalizzata al raggiungimento di interessi collettivi, il che equivale a dire che il proprietario non è gestore di interessi collettivi; perciò il proprietario di un bene non ha il dovere, impostogli da motivi di interesse generale, di restare tale.

Dunque, se il minimo costituzionale del diritto di proprietà, e quindi del legame che si instaura fra consociato e cosa, è identificabile nel valore economico del bene per il proprietario, quando questo valore è nullo – ossia per il dominus non v'è alcuna utilità patrimoniale del bene - manca l'essenza della proprietà ed il titolare può dismetterla.

Ciò è talmente vero che il Codice civile (art. 832), nel delineare il contenuto del diritto di proprietà, affianca alla facoltà di godere della cosa quella di disporne; la disposizione della cosa non consiste solo e necessariamente la facoltà di trasferirla ad altri, scambiandola o meno con altra, ma anche in quelle, altrettanto pregnanti, di scegliere fra le possibili destinazioni del bene, modificarne l'organizzazione produttiva ed anche di rinunciarvi.

Invero, dando attuazione alla facoltà di abbandono, l'art. 923 codice civile prevede e regola la sorte delle res derelictae, categoria di beni in cui ricadono i beni mobili di proprietà di alcuno; di essi l'occupante acquisisce la proprietà a titolo originario con la loro semplice apprensione.

Ed ancora, relativamente ai beni immobili, l'art. 1350, n. 5 e l'art. 2643, n. 5, codice civile impongono precisi oneri formali che palesano come non basti il loro materiale abbandono, ma sia necessario un atto dispositivo portato a conoscenza dei consociati.

Inoltre, quando sanzionato, l'abbandono incontrollato del bene immobile non lo è per l'illegittimità astratta della condotta dismissiva, bensì per la violazione di scelte che il legislatore ha ritenuto irrinunciabili, espresse in specifiche norme imperative, dunque di ordine pubblico.

Concludendo, la ricostruzione del sistema evidenzia, da un canto, la liceità dell'introduzione nella struttura del diritto di proprietà limiti alla facoltà di disposizione e godimento per intere categorie di beni al fine di vincolarlo ad un esercizio conformato al precetto costituzionale, ossia alla soddisfazione di interessi generali e non a quella dell'interesse economico individuale, ma, d'altro canto, non l'esistenza del dovere di restare proprietario di un bene, neppure a tutela di un, supposto ma inesistente, interesse della generalità dei consociati ad incardinare, in capo a un soggetto identificato o identificabile, la responsabilità per l'uso dannoso o disfunzionale rispetto all'interesse economico generale del bene.

L'abbandono liberatorio.

Il codice conosce casi di abbandono della proprietà caratterizzati dal perseguimento di una funzione che, attraverso la rinuncia al diritto sulla cosa, porta alla liberazione da un'obbligazione connessa al bene, che deve essere adempiuta dal titolare del diritto reale che si va a dismettere, nascente a carico di questi nel momento in cui il diritto reale sorge (per es. art. 882, II (muro comune); 963, II (enfiteusi); 1104 (comunione)).

Nell'abbandono liberatorio qui ricordato, il risparmio di spesa è effetto della fattispecie abdicativa del diritto reale, il cui fattore caratteristico è l'interesse rilevante di altri soggetti, investiti di autonomo diritto reale ad utilizzare il bene, cui spetta un

accrescimento ex lege della propria sfera giuridica per assorbimento del diritto rinunciato (comproprietario, concedente, proprietario del fondo dominante).

L'abbandono liberatorio è ontologicamente differente rispetto alla rinuncia abdicativa al diritto di proprietà esclusiva, perché assume in primo luogo funzione satisfattiva di obbligazioni a carico del rinunciante mediante l'estinzione di una posizione soggettiva complessa ed il suo consolidamento in capo ad una sola parte del rapporto, che vede, contemporaneamente ed ope legis, accrescere la propria sfera giuridica.

Natura della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare.

Discende da quanto sopra scritto, anche con riferimento alla rinuncia liberatoria del diritto di proprietà, che la rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare è un atto unilaterale non recettizio, la cui funzione tipica è la dismissione del diritto senza che vi sia, in capo al dichiarante, interesse circa la destinazione del bene cui il diritto è inerente e/o al suo eventuale, contestuale o non contestuale, acquisto da parte di altri. È, anche, atto irrevocabile ma non per l'implicito disinteresse dell'agente alla sorte del bene, ma perché ammetterne la possibilità di revoca comporterebbe l'invasione dell'altrui sfera giuridica spettante al ricevente.

La dichiarazione di rinuncia deve essere resa manifesta per atto pubblico o scrittura privata autenticata affinché produca l'effetto desiderato e deve trascriversi, benché non sia rivolta ad alcuno anche se vi possono essere soggetti ad essa di fatto interessati, affinché sia opponibile ai terzi.

La trascrizione della rinuncia alla proprietà immobiliare è compiuta contro il suo autore, perché atto abdicativo unilaterale, ma non ha efficacia costitutiva e, del resto, neppure svolge la funzione di dirimere eventuali controversie fra una pluralità di acquirenti, confluenso il bene, ex lege, nel patrimonio dello stato. Per inciso, l'assenza di un soggetto a favore della trascrizione impedisce la voltura catastale automatica, ma non la possibilità di sanare il disallineamento catastale con una istanza.

La, per ora mancante, prescrizione di un onere comunicativo in capo al rinunciante, aggiunto a quello della trascrizione, non inerisce al campo della validità dell'atto bensì a quello delle regole di comportamento, in quanto, trattandosi di atto unilaterale diretto ad estinguere un diritto patrimoniale, esso è non recettizio e privo d'effetti liberatori.

Data la natura dell'atto, non è contenuto dello stesso ma effetto essenziale e riflesso, dettato dall'art. 827 codice civile, il trasferimento al patrimonio dello stato (od alle regioni e provincie a statuto speciale) della proprietà dell'immobile, che si spiega, in ultima analisi, in quanto espressione della sovranità statale.

I margini per la valutazione dell'atto da parte del Giudice.

Avendo concepito la rinuncia abdicativa al diritto di proprietà come una forma estrema di attuazione dell'interesse del proprietario esprimibile erga omnes, secondo alcuni si potrebbe ravvisare un possibile limite al suo esercizio nell'esigenza di tutelare altri soggetti in relazione col bene.

In questo caso l'atto dispositivo sarebbe illecito se orientato a non realizzare alcun concreto ed apprezzabile interesse dal titolare verso il bene, che sappiamo riguardare anche la scelta della sua destinazione.

Sotto questo profilo si può richiamare, anzitutto, l'art. 833 codice civile, che vieta il compimento di atti emulativi, consistenti nei comportamenti che il proprietario del bene,

in quanto tale e avvalendosi delle facoltà che perciò gli spettano, tiene senza ritrarne alcun apprezzabile vantaggio, neppure in termini di risparmio di spesa, spinto unicamente dall'animus nocendi. In seguito, coordinando fra loro gli artt. 833, 1175 e 1375 codice civile, si ha evidenza del più generale principio ordinamentale di divieto dell'abuso del diritto.

Ma ammessa la rinuncia abdicativa al diritto di proprietà come modalità ultima di attuazione del potere di scelta della destinazione del bene cade la possibilità di limitarne l'esercizio con le categorie degli atti emulativo e dell'abuso del diritto.

Anche la disciplina della responsabilità aquiliana non può arginare la rinuncia abdicativa al diritto di proprietà. L'interesse alla protezione dell'integrità patrimoniale dei terzi ha quale cardine l'accertamento della disponibilità della cosa, comportante il potere dovere di intervenire sulla stessa, al momento al verificarsi del danno. La responsabilità che ne deriva persiste anche nel caso di rinuncia abdicativa (e non liberatoria) alla proprietà del bene, mentre in forza dell'acquisto dello stesso al patrimonio dello stato ex art. 827 codice civile quest'ultimo diviene vincolato per i soli obblighi gestori sorti successivamente alla rinuncia.

Questo è il principio che esprime l'art. 882, III, codice civile: l'onere delle spese di riparazione e ricostruzione del muro comune per cause dipendenti dall'uso normale è a carico dei comproprietari in proporzione alle rispettive quote e si trasferisce, perciò, in capo a chi riveste tale posizione nel momento in cui si presenta la necessità della relativa spesa, mentre quello delle spese conseguenti al fatto di uno dei partecipanti, essendo collegato alla responsabilità personale di ciascuno di essi, grava esclusivamente sul soggetto che vi ha dato causa e non si trasferisce ad altri in conseguenza diretta della cessione del diritto reale.

Del resto, e rimanendo in questa prospettiva, l'obbligo di adottare misure di sicurezza idonee a fronteggiare situazioni di inquinamento è a carico di colui che vi ha dato causa e non del proprietario incolpevole del fondo, per il solo fatto d'essere appunto titolare dello stesso.

La rinuncia abdicativa alla proprietà, in astratto, non si presta a divenire strumento per eludere norme imperative e così raggiungere un risultato vietato, né essere finalizzata esclusivamente a perseguire fini riprovevoli ed antisociali; quindi non diviene illecita per il solo fatto di essere posta in essere in attuazione di mere valutazioni convenienza ed opportunità favorevoli a colui che la compie.

La gestione dell'immobile trasferito allo Stato.

La gestione dell'immobile trasferito per abbandono allo stato è di competenza dell'agenzia del demanio e, nello specifico, delle singole direzioni regionali (nel caso di regioni o provincie a statuto speciale degli uffici equivalenti ivi costituiti).

Gli interessati possono interfacciarsi con questi uffici.

Creditori del rinunciante: quali difese?

Dunque, se rinunciare alla proprietà immobiliare è atto consentito, che non necessita dell'accettazione dello Stato e non estingue la responsabilità del proprietario per illeciti connessi alla precorsa disponibilità del bene, quali contromisure possono attivare i creditori del proprietario immobiliare?

Il carattere originario dell'acquisto della proprietà in capo allo stato, ex art. 827 codice civile, non è ostativo alla permanenza dei diritti reali di godimento o di garanzia gravanti sull'immobile, né estingue le iscrizioni e le trascrizioni preesistenti.

Più banalmente l'ipoteca anteriore alla rinuncia manterrà grado ed effetto da fare valere in esecuzione successiva alla rinuncia abdicativa che sarà incardinata, a parere di chi scrive, nei confronti dello Stato e rispettando le prescrizioni della normativa speciale che la regola (per es. quelle dell'art. 14 DL 31/12/1966 n. 669)

Inoltre, il ceto creditorio potrà promuovere l'azione revocatoria ordinaria nei confronti del rinunciante e dello stato e le procedure di liquidazione giudiziaria potranno affiancare a questa l'azione revocatoria fallimentare.

Il condominio creditore, in particolare.

Venendo, nello specifico, al creditore "condominio", dati per noti i principi relativi alla gestione condominiale ed i termini di prescrizione del diritto al recupero dei contributi morosi, si deve evidenziare che questi non necessariamente dispone della possibilità di percepire le valutazioni di convenienza al mantenimento della proprietà di uno o più beni immobili svolte dal proprietario.

A parere di chi scrive per queste ragioni è opportuno tutelare il credito per via ipotecaria. È, però, utile riflettere sulla natura della contribuzione alle spese di gestione del condominio.

Si tratta di un'obbligazione propter rem, la cui "realità" consiste nel fatto che il soggetto passivo (debitore) coincide con la persona titolare del diritto di proprietà (o di altro diritto reale di godimento) su un dato fondo e che l'obbligo si accompagna all'esistenza ed alla trasmissione del diritto di proprietà su quel fondo.

I due rapporti, cui fanno capo l'obbligo ed il diritto, sono distinti, ma il primo è accessorio del secondo. La prestazione oggetto dell'obbligazione reale consiste in un comportamento connesso con l'esercizio del diritto reale cui essa è accessoria; esiste una relazione di funzionalità, che circoscrive gli scopi del diritto individuale e della prestazione in funzione l'uno dell'altra.

L'obbligazione di contribuire alle spese del condominio cui accede l'unità immobiliare ricade fra quelle che hanno lo scopo di provvedere alla conservazione della cosa, alla tutela della possibilità di sfruttamento del bene oppure ad evitare danni alla cosa.

La norma che ipotizza la costituzione un'obbligazione reale è cosa diversa dall'obbligazione reale costituitasi. La prima forma l'intelaiatura del quadro, la seconda si avvera nel momento in cui insorge la fattispecie normativa prevista ed in capo al soggetto che, in quel momento, si trova in relazione col bene. Per chiarezza: non ogni comproprietario del muro di confine è soggetto all'obbligo propter rem di contribuire alle riparazioni od alla ricostruzione del muro, ma solo colui che lo è nel momento in cui sorge la necessità di riparazione o ricostruzione; non ogni proprietario del fondo confinante è tenuto all'obbligo di contribuire alla metà delle spese di costruzione del muro di cinta, ma solo colui che riveste tale posizione nel momento in cui il proprietario dell'altro fondo confinante, intendendo cintarlo, chiede il contributo.

Al fine di identificare il soggetto obbligato all'adempimento dell'obbligazione propter rem è importante verificare l'epoca del trasferimento del diritto reale rispetto al momento in cui è possibile richiederne l'adempimento.

Se il diritto reale è trasferito dopo che l'obbligazione è stata costituita ma prima che il creditore possa chiederne l'adempimento, il nuovo titolare diviene obbligato mob rem in luogo del precedente, che è liberato.

Se il trasferimento del diritto reale avviene quanto il termine di adempimento è scaduto, ma non iniziato, il successore nella titolarità del diritto reale è tenuto all'adempimento, ma il dante causa risponde delle conseguenze dell'inadempimento verificatesi mentre era titolare del diritto reale.

Lo stesso dicasi se il trasferimento del diritto reale avviene in corso di adempimento.

Se il comportamento cui è tenuto l'obbligato ob rem è stato attuato, ma costui è tenuto al risarcimento del danno o corrispondere l'equivalente della spesa, ed interviene il trasferimento del diritto reale, quegli obblighi non si trasmettono al nuovo titolare del diritto reale.

Un'eccezione è data dall'art. 1104, III, cod. civ. che recita: il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

Il testo appare chiarissimo, ma non si tratta di successione nel debito bensì di solidarietà sancita ex lege.

Il principio è espresso anche nell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, il cui quarto comma recita: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Questa norma, quindi, riafferma il principio di cui all'art. 1104, III, cod. civ, con due importanti variazioni: la prima, evidente, è il lasso di tempo durante il quale la maturazione dei contributi dovuti e non versati comporta la solidarietà delle parti; il secondo è la sostituzione del concetto di subentro per cessione, implicito nei termini "cedente" e "cessionario" con quello di subentro.

Ora: subentrare significa "entrare al posto di altri"; l'azione di subentrare non necessita della concorrente volontà di altri; subentrante è colui che subentra; i redattori del codice erano estremamente attenti al linguaggio utilizzato, da un canto, e non potevano prefigurarsi la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare come fenomeno potenzialmente massivo, perché all'epoca, e per lunghi anni a venire poi, era semplicemente inimmaginabile che esso si manifestasse.

Quindi, a parere di chi scrive, in coerenza col principio sotteso all'art. 1104 codice civile, nel caso di rinuncia abdicativa alla proprietà di un bene in condominio lo stato, in quanto subentrante al rinunciatario, è obbligato in solido per le contribuzioni alla gestione condominiale nella misura prevista dall'art. 63, IV, disp. att. cod. civ.

Il successivo V comma, che sancisce la coobbligazione, per i contributi necessari alla gestione condominiale, cedente – avente causa fin a quando non è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto, non nega quanto sostenuto.

Si osservi, anzitutto, che la diade proposta è differente da quella cedente – cessionario, che implica un trasferimento consensuale, e, in secondo luogo, che si fa riferimento ad un titolo determinante il trasferimento del diritto di cui non sono specificati i contenuti, e la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare è certo la giustificazione del diritto soggettivo dello stato alla proprietà del bene.

Ed infine, quando la norma fu modificata, il dibattito sull'istituto che ci occupa era già vivo ed il suo uso più frequente rispetto agli anni precedenti; se il legislatore avesse voluto

escludere la coobbligazione dello stato nella fattispecie lo avrebbe fatto, ma ciò non è avvenuto; ci si è limitati a imporre al rinunciante un onere di comunicazione utile sia per aggiornare l'anagrafe condominiale sia per delimitare temporalmente la sua responsabilità pecuniaria

La reazione statuale alla "liberalizzazione" della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare.

Nell'attuale panorama normativo come ricostruito dalla suprema Corte e sommariamente riferito, non è possibile espellere la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare quindi, per escludere il pericolo che entrino nel patrimonio disponibile dello stato immobili per varie ragioni antieconomiche, dismessi dai privati proprio perché tali si deve attingere a norme collaterali ed apporre ostacoli e formalità alla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare.

Ed infatti, già la bozza di legge di Bilancio 2026, all'art. 130 comma 12, prevedeva la nullità dell'atto di rinuncia se non accompagnato dalla documentazione comprovante la conformità del bene "alla vigente normativa, ivi compresa quella urbanistica, ambientale e sismica".

Ora, l'art. 1, commi 731 della legge 30.12.2025 n. 199 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028, pubblicata in GU Serie Generale n. 301 del 30-12-2025 - Suppl. Ordinario n. 42) commina la nullità dell'atto di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare privo, in allegato della documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, compresa quella urbanistica ambientale e sismica, mentre il successivo comma 732 prevede l'applicazione del precedente articolato nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome, nei limiti ammessi dai rispettivi statuti.

Poiché il notaio non può rogare atti nulli, la necessaria acquisizione ed allegazione della corposa e costosa documentazione renderà meno attrattiva la scelta di rinunciare alla proprietà di immobili di per sé antieconomici.

È questa la via da percorrere?

Se la risposta all'esigenza di impedire il trasferimento allo stato di beni inidonei è ammissibile nell'emergenza, certamente resta la motivazione di fondo all'abbandono della proprietà immobiliare.

Il proprietario vi è spinto dall'antieconomicità della sua gestione attuale o futura ed aumentane il prezzo della scelta non sarà per sempre idoneo disincentivo: primo o poi i costi di gestione effettivi o latenti supereranno quelli connessi all'esercizio della facoltà. In ogni caso, ed in termini più generali, la differenza negativa fra valore del bene e costi di gestione è distruttiva di ricchezza ed il meccanismo della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà non fa altro che riassegnarne, in tutto od in parte, il peso all'interno della stessa comunità.

Rivedere ab origine entità e ripartizione degli oneri gestionali fra più soggetti privati e/o pubblici, prevedendo anche una compartecipazione di questi ai benefici materiali ed immateriali dello sfruttamento dell'immobile, sarebbe più produttivo e coraggioso.