

## LA RINUNCIA ABDICATIVA AL DIRITTO DI PROPRIETA' E' AMMISSIBILE

La Corte di Cassazione, sezioni unite civili, con sentenza n. 23093 dell'11/8/2025, pronunciata su rinvio pregiudiziale ex art. 363 - bis c.p.c., ha delineato il contenuto essenziale della proprietà, affermandone la rinunciabilità abdicativa.

***“Se la facoltà di godere e disporre della cosa risultano annullate, e non residua alcuna utilità patrimoniale per il dominus, viene meno la medesima proprietà, non potendosi riqualificare il titolare come gestore dell’interesse collettivo”.***

La rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare è un atto essenzialmente unilaterale, non recettizio, volto a dismettere il diritto, senza interessarsi della destinazione del bene ovvero dell’eventuale suo acquisto da parte di un altro soggetto.

Diverso e distinto è il c.d. *abbandono liberatorio*, che si connota come vicenda estintiva del diritto, a favore del comproprietario o del fondo servente.

La forma della rinuncia abdicativa deve essere scritta, con obbligo di trascrizione con unico soggetto a carico lo stesso rinunciante.

A seguito della rinuncia abdicativa, il bene si trasferisce a titolo originario, ai sensi dell’art. 827 c.c., al patrimonio disponibile dello Stato, al quale non sono opponibili le nullità urbanistiche, per non conformità catastale, ovvero per omessa certificazione energetica. L’acquisizione al patrimonio disponibile dello Stato trova il proprio titolo non già nella rinuncia abdicativa, ma nella conseguente “vacanza” del diritto di proprietà sul bene. Lo Stato acquista senza necessità di specifica accettazione o di impossessamento.

La proprietà privata non può essere imposta. *“La irrinunciabilità della proprietà non può, del resto, tramutarsi in un sacrificio illimitato e perpetuo del potere di realizzare il valore del bene e di attuare l’interesse patrimoniale a sceglierne la destinazione economica, allo scopo esclusivo di vincolare il proprietario a continuare a sostenerne i costi di gestione altrimenti gravanti sulla collettività, così trasformando la proprietà privata in una funzione pubblica”.*

Il diritto di proprietà ha natura intrinsecamente patrimoniale.

La rinuncia abdicativa costituisce una modalità di attuazione dei poteri dominicali di utilizzazione e di scelta della destinazione del bene.

I creditori del rinunciante sono legittimati alla azione revocatoria.

La rinuncia abdicativa non è sottoposta dal Giudice al sindacato di meritevolezza ex art. 1322 c.c. né può configurare un abuso del diritto, essendo un atto di natura dismissiva.

La rinuncia abdicativa, quale atto unilaterale non recettizio, si attua con atto notarile.

Di interesse, la rinuncia alla proprietà su immobili assoggettati a vincoli di pericolosità (dissesti idrogeologici o frane). Ma il principio affermato dalla Corte di Cassazione può trovare applicazione in una molteplicità di altri casi.