

RINUNCIA ABDICATIVA ALLA PROPRIETÀ: LE SEZIONI UNITE AFFERMANO IL PRINCIPIO ED IL LEGISLATORE, IN NOME DELLA REGIONE DI STATO, DI FATTO NE IMPEDISCE LA ATTUAZIONE

L'art. 129 comma 13 del disegno di legge Finanziaria per il 2026, così recita:

*“L'atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, cui consegue l'acquisto a titolo originario in capo allo Stato ai sensi dell'articolo 827 del codice civile, è nullo se allo stesso non è allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla **vigente normativa**, ivi compresa quella urbanistica, ambientale, sismica.”*

La Relazione di accompagnamento fugge ogni dubbio sulla ratio della norma:

“il comma 13, tenuto conto di quanto stabilito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la pronuncia n. 23093 dell'11 agosto 2025, è volto a contenere gli effetti negativi per la finanza pubblica derivanti dal trasferimento allo Stato di beni immobili privi di valore commerciale o fatiscenti o abusivi oppure situati in zone pericolose o degradate o a rischio idrogeologico e i possibili costi per la manutenzione straordinaria oppure per l'abbattimento, che in situazioni di urgenza potrebbero gravare anche sui comuni.”

In sintesi, ciò che era uscito dalla porta è rientrato dalla finestra: la Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con la sentenza n. 23093 dell'11/8/2025, ha affermato che la proprietà non è un obbligo e che sul privato non possono gravare oneri connessi alla gestione di interessi pubblici; il Legislatore corre ai ripari e ammette la rinuncia abdicativa della proprietà immobiliare, con conseguente acquisto a favore dello Stato, solo se l'immobile è certificato conforme alle norme edilizie, ambientali e sismiche, **vigenti alla data dell'atto. In pratica la rinuncia può avvenire solo se l'immobile ha un valore di mercato ed è immediatamente alienabile.**

La ratio della sentenza delle Sezioni Unite è totalmente tradita: al proprietario continueranno a fare carico conseguenze che dovrebbero invece gravare sulla collettività. Non è il caso dell'immobile abusivo, che lo Stato può far demolire a spese del responsabile, dalla cui buona fede non può prescindere. E' il caso invece del proprietario di immobile che si trova, legittimamente, perché realizzato in tempi risalenti, in zona gravata da sopravvenuto vincolo di inedificabilità assoluta. In una simile ipotesi, poiché non sarebbe possibile certificare la conformità dell'immobile alla normativa ambientale vigente, la rinuncia abdicativa non sarà mai attuabile.

La rinuncia abdicativa non corredata dalla certificazione di conformità è colpita dalla sanzione della nullità. In nome della tutela della finanza pubblica dunque, l'atto unilaterale gratuito è sottoposto a sanzione assai più severa di quella riservata al trasferimento sinallagmatico di immobili colpiti da difformità edilizie, ambientali, sismiche.

Sarà interessante leggere i commenti della dottrina.

La sentenza delle Sezioni Unite è stata oggetto di una precedente pubblicazione, in questa stessa sezione, cui si rinvia.

AVV. MARIA DE CONO