



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LORENZO ORILIA - Presidente -
MAURO MOCCI - Consigliere -
VINCENZO PICARO - Consigliere -
STEFANO OLIVA - Consigliere Rel.-
REMO CAPONI - Consigliere -

PROPRIETA'

Ud. 11/06/2026 – PU

R.G.N. 278/2026

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 278-2026 proposto da:

AM e AS, rappresentati e difesi dall'avv.
MARCO BALLABIO

- ricorrenti -

contro

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, in persona del Ministro
pro tempore, ed AGENZIA DEL DEMANIO, in persona del legale



rappresentante pro tempore, domiciliati in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI n. 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, dalla quale sono rappresentati e difesi

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 807/2025 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata in data 30/06/2025;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal Consigliere Oliva;

udito il Procuratore Generale, nella persona del Sostituto dott. FULVIO TRONCONE;

uditi l'avv. Marco Ballabio, per parte ricorrente, e gli avv.ti Giovanni Falatiello e Valerio D'Alò, per parte controricorrente

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione ritualmente notificato l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale per la Liguria, ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze evocavano in giudizio MA e SA innanzi il Tribunale di Genova, chiedendo dichiararsi la nullità dell'atto unilaterale abdicativo della proprietà posto in essere dalla convenuta a rogito notar in data 7.6.2018, rep. , avente ad oggetto alcuni

immobili siti in X (SV), censiti al locale N.C.E.U. al foglio , mappali , sub. , di proprietà di MA , ed al foglio , mappale , sub. e , di proprietà di SA .

Nella resistenza dei convenuti il Tribunale, con sentenza n. 2342/2023 accoglieva la domanda, dichiarando nullo l'atto abdicativo della proprietà.

Con la sentenza impugnata, n. 807/2025, la Corte di Appello di Genova rigettava il gravame interposto da MA e SA

avverso la decisione di prime cure, confermandola. La Corte distrettuale riteneva, in particolare, che la possibilità di rinunciare al



diritto di proprietà su un bene non sarebbe prevista dalle norme dell'ordinamento vigente, e che non sarebbe lecito, per il proprietario di un immobile, liberarsi della sua proprietà per evitare di compiere opere di manutenzione sullo stesso, finalizzate alla sua messa in sicurezza. La sentenza delle Sezioni Unite di questa Corte, n. 735/2015, che ha ammesso la possibilità del privato di rinunciare al diritto dominicale sul bene immobile, in alternativa alla richiesta della restituzione dello stesso, sarebbe giustificata, secondo il giudice del gravame, solo in un contesto di occupazione *sine titulo* realizzata dalla P.A. Non sarebbe quindi ravvisabile una causa lecita a sostegno del negozio unilaterale abdicativo della proprietà posto in essere dagli odierni ricorrenti.

Propongono ricorso per la cassazione della predetta decisione MA
e : SA , affidandosi a tre motivi.

Resistono con controricorso, depositato oltre il termine di 40 giorni dalla notificazione del ricorso, l'Agencia del Demanio ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze, sostenendo tuttavia la tempestività della loro costituzione in giudizio a fronte della eccepita nullità della notificazione del ricorso, eseguita presso l'Avvocatura Distrettuale dello Stato e non presso l'Avvocatura Generale dello Stato.

In prossimità dell'udienza pubblica, il P.G. ha depositato requisitoria scritta e ambo le parti hanno depositato memoria.

In pubblica udienza sono comparsi il P.G., nella persona del sostituto dott. Fulvio Troncone, il quale ha concluso per l'accoglimento del ricorso; l'avv. Marco Ballabio, per la parte ricorrente, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso; e gli avv.ti Giovanni Falatiello e Valerio D'Alò, per la parte controricorrente, che hanno invocato invece il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE



1. Con il primo motivo, la parte ricorrente lamenta l'errata applicazione di legge ed interpretazione della normativa di riferimento in relazione alla ammissibilità della rinuncia abdicativa della proprietà, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe trascurato di tener conto del principio affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte, con sentenza n. 23093/2025, interpretando in modo erroneo le disposizioni di cui agli artt. 1350. 2643, 827 e 923 c.c. Secondo i ricorrenti, il contesto normativo vigente ammetterebbe la possibilità per il privato di rinunciare al diritto di proprietà, trattandosi di manifestazione dell'esercizio dello stesso.

2. Con il secondo motivo, invece, viene denunciata l'errata applicazione di legge ed interpretazione della normativa di riferimento in relazione alla causa della rinuncia abdicativa della proprietà, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente escluso la sussistenza di una causa lecita a sostegno del negozio oggetto di causa, trascurando di considerare che la decisione delle Sezioni Unite di questa Corte richiamata nel primo motivo del ricorso ammette la possibilità della rinuncia al diritto dominicale indipendentemente dalla finalità sottesa al negozio abdicativo.

3. Con il terzo motivo, infine, i ricorrenti si dolgono dell'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un fatto decisivo, in relazione all'art. 360, comma primo, n. 5, c.p.c., perché la Corte distrettuale avrebbe trascurato di tener conto delle risultanze del verbale di ispezione demaniale del 6.4.2023 e relativi allegati, dai quali emergerebbe la meritevolezza della finalità perseguita dagli A con l'atto di rinuncia oggetto di causa.



Le prime due censure, suscettibili di esame congiunto, sono fondate, ed il loro accoglimento assorbe il terzo motivo.

Deve essere richiamato il principio affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte, secondo cui *"La rinuncia alla proprietà immobiliare è atto unilaterale e non recettizio, che trova causa in se stesso e non nell'adesione di un "altro contraente", posto che la sua funzione tipica si riduce alla dismissione del diritto, quale modalità di esercizio della facoltà di disporre della cosa accordata dall'art. 832 c.c., che realizza l'interesse patrimoniale del titolare protetto dalla relazione assoluta di attribuzione, mentre l'effetto riflesso dell'acquisto dello Stato a titolo originario, in forza dell'art. 827 c.c., si produce ex lege, quale conseguenza della situazione di fatto della vacanza del bene"* (Cass. Sez. U, Sentenza n. 23093 del 11/08/2025. Rv. 675840 - 01). Ne consegue che la rinuncia, in sé, costituisce una modalità di esercizio del diritto dominicale e, dunque, non può non essere consentita.

Con la medesima pronuncia, le Sezioni Unite hanno altresì affermato l'ulteriore principio, secondo cui *"La rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, quale atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario, funzionalmente diretto alla perdita del diritto, non incorre –ove animata da un fine egoistico– nella nullità per contrasto con l'art. 42, secondo comma, Cost., o per illiceità della causa o del motivo, sia perché le limitazioni della proprietà, preordinate ad assicurarne la funzione sociale, devono essere stabilite dal legislatore, sia perché dall'art. 42, secondo comma, Cost., non può ricavarsi un dovere di restare proprietario per motivi di interesse generale, non essendo, quindi, configurabile un abuso di tale atto, siccome diretto a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento e a raggiungere un risultato economico non meritato"* (Cass. Sez. U, Sentenza n. 23093 del 11/08/2025, Rv. 675840 - 02).



Ne consegue che l'atto di rinuncia della proprietà non può essere dichiarato nulla sol perché, mediante la stessa, il proprietario intenda liberarsi dall'obbligo di curare la manutenzione del cespite rinunciato.

Non appaiono decisivi, *a contrario*, gli argomenti spesi dall'Avvocatura nel controricorso e nella memoria depositata in prossimità dell'udienza pubblica, poiché la dismissione della proprietà non costituisce una liberalità indiretta, bensì atto di disposizione del diritto dominicale, che rientra nelle prerogative attribuite al proprietario. Quest'ultimo, infatti, come titolare del bene, è libero anche di disfarsene, nelle forme allo scopo previste dal legislatore per le diverse categorie dei beni. Gli immobili, in particolare, sono assoggettati al regime di cui all'art. 827 c.c., ma non già per effetto diretto della volontà dismissiva del loro proprietario, bensì per precisa scelta del legislatore, che ha previsto che "*I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato*". L'uso della parola "*spettano*" evidenzia che la norma non contempla una specifica ipotesi di trasferimento *ope legis* della proprietà dei beni in questione allo Stato, ma si limita ad escludere la possibilità di configurare un bene immobile come *res nullius* e quindi introduce un criterio residuale e generale, in forza del quale i beni immobili che non appartengono a nessuno rientrano nel patrimonio dello Stato.

Non si configura, dunque, alcuna elusione della disciplina della donazione, che imporrebbe l'accettazione da parte dello Stato, poiché il negozio dismissivo è oggettivamente estraneo al paradigma dell'atto di liberalità, diversa essendone causa ed effetti: la donazione, infatti, è fondata sull'*animus donandi* e comporta la *deminutio* del patrimonio del donante allo scopo di assicurare l'accrescimento di quello del donatario; l'accettazione del donatario, dunque, ha anche la funzione di assicurare che l'atto di liberalità abbia un reale effetto accrescitivo



del suo patrimonio, e non si risolve, al contrario, in un danno economico per il ricevente. L'atto di dismissione della proprietà, invece, costituisce espressione diretta del diritto del proprietario di disporre del proprio bene e quindi non è fondato su alcun intento liberale, né ha come scopo tipico l'accrescimento patrimoniale dello Stato. Come già detto, infatti, l'effetto previsto dall'art. 827 c.c. non è conseguenza dell'atto di dismissione della proprietà, ad opera del privato, bensì la conseguenza di una precisa scelta di politica legislativa.

Quanto invece al riferimento allo scrutinio di meritevolezza del negozio di dismissione, che l'Avvocatura invoca, anche con riferimento al dovere, imposto al proprietario dall'art. 42 Cost., di partecipare alla soddisfazione degli interessi generali e di adempiere ai doveri inderogabili di solidarietà sociale ed economica, deve osservarsi che le Sezioni Unite di questa Corte hanno espressamente escluso che possa essere introdotto un limite al potere del proprietario di dismettere il proprio bene. La previsione di una verifica delle ragioni alla base della decisione di dismettere la proprietà di un determinato bene, del resto, aprirebbe la strada ad una indebita differenziazione tra le ipotesi in cui la scelta del privato sia vantaggiosa, o meno, per lo Stato; differenziazione che non è prevista dalla norma e che, comunque, si risolverebbe in una limitazione della facoltà dismissiva del titolare del bene, in violazione del principio costituzionale per cui i limiti alla proprietà, ed all'esercizio delle connesse prerogative, può discendere soltanto da norma di legge. Identico ragionamento vale in relazione al richiamo, sempre operato nella memoria della parte controricorrente, ai limiti alle prerogative dominicali previsti dagli artt. 41 Cost. e 832 c.c.: anche in questo caso, infatti, deve trattarsi di limiti previsti dalla legge, e non rimessi alla discrezionale valutazione di opportunità connessa al singolo negozio abdicativo.



Infine, neppure decisivo appare il richiamo alla presunta incompatibilità dell'atto di dismissione della proprietà con le disposizioni in tema di rinuncia all'eredità. Il fatto che l'art. 520 c.c. preveda la nullità della rinuncia parziale all'eredità, infatti, si giustifica nella medesima ottica con cui va letto il diritto del donatario di accettare, o meno, l'atto di liberalità. Al destinatario di una attribuzione patrimoniale a titolo gratuito, che sia fatta *inter vivos*, e dunque con la forma della donazione, o che avvenga *mortis causa*, e dunque mediante istituzione di erede o attribuzione di un legato, l'ordinamento riserva infatti la facoltà di accettare o meno, gli effetti dell'atto. Nel caso dell'istituzione di erede, tuttavia, tale facoltà è ulteriormente mitigata dal carattere unitario dell'istituzione, che impedisce all'erede designato di distinguere tra effetti favorevoli e negativi dell'istituzione stessa, che non si risolve nel trasferimento dal disponente all'erede di uno o più beni, bensì implica la successione del secondo nella medesima situazione giuridica complessivamente propria del primo.

Ciò posto, e rilevata quindi l'erroneità della statuizione di nullità adottata, nel caso di specie, dalla Corte distrettuale, occorre altresì evidenziare che l'art. 1, comma 731, della legge n. 199 del 30.12.2025, in vigore dal 01.01.2026, prevede espressamente che "*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 in materia urbanistica, ambientale e sismica*" non è applicabile alla fattispecie. In difetto di norma temporanea, tale nuova disciplina non può che operare per l'avvenire, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 delle preleggi, e dunque non è applicabile alla fattispecie, posto che l'atto di dismissione oggetto di



causa risale al 2018 ed ha prodotto, ed esaurito, i suoi effetti tipici nel momento stesso in cui esso è stato posto in essere.

In definitiva, dunque, i primi due motivi del ricorso vanno accolti, con assorbimento del terzo e conseguente cassazione della sentenza impugnata, in relazione alle censure accolte. Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, posta l'inapplicabilità al caso di specie della normativa sopravvenuta, diano richiamata, la causa può essere decisa nel merito, ai sensi di quanto previsto dall'art. 384, secondo comma, c.p.c., con rigetto della domanda originariamente proposta dagli odierni controricorrenti e compensazione delle spese dell'intero giudizio di merito e di quello, presente, di legittimità, posto che la questione della validità del negozio dismissivo della proprietà è stata affrontata, e risolta, dall'intervento della sentenza delle Sezioni Unite di questa Corte n. 23093 del 2025, in precedenza richiamata.

P.Q.M.

la Corte accoglie i primi due motivi di ricorso, dichiara assorbito il terzo, cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e, decidendo la causa nel merito ai sensi di quanto previsto dall'art. 384, secondo comma, c.p.c., rigetta la domanda originariamente proposta dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale per la Liguria, e dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, nei confronti di MA e SA . Compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio di merito e di quello, presente, di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 11 giugno 2026.

IL PRESIDENTE
Lorenzo Orilia

IL CONSIGLIERE ESTENSORE
Stefano Oliva

