

La Corte di Cassazione torna sulla rinuncia abdicativa alla proprietà

Per la Corte di Cassazione, sez. II, 16 giugno 2026, n. 20172: la rinuncia abdicativa resta legittima, non è liberalità indiretta, e non richiede alcun sindacato di meritevolezza.

Con la sentenza 16 giugno 2026, n. 20172, la Seconda Sezione civile della Cassazione si colloca in linea di continuità con l'arresto delle Sezioni Unite n. 23093/2025, ribadendo la piena ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare quale atto unilaterale non recettizio, idoneo a produrre la dismissal del diritto del privato con il conseguente acquisto del bene da parte dello Stato ex art. 827 c.c. per effetto legale della vacanza del bene. Il punto sistematico decisivo è che la rinuncia viene nuovamente letta non come fenomeno traslativo in senso negoziale, ma come esercizio della facoltà dominicale di disporre del proprio diritto, la cui funzione tipica è appunto la perdita della titolarità.

La Corte di Cassazione torna in argomento subito dopo la promulgazione della norma che ha, di fatto, "neutralizzato" la importantissima pronuncia delle sezioni unite del 2025 sopra richiamata. E ne afferma la irretroattività (art. 1 comma 731 L. 199/2025), per difetto di previsioni transitorie, in conformità all'art. 11 Preleggi.

La seconda sezione arricchisce poi il tema con interessanti, e condivisibili, argomenti, distinguendo dogmaticamente la rinuncia abdicativa dalla liberalità indiretta (donazione) e dalla rinuncia alla eredità.

L'effetto dell'automatico acquisto a favore (o contro ?) dello Stato del bene rinunciato non è conseguenza della rinuncia, ma della disposizione normativa di cui all'art. 827 c.c., che impedisce la esistenza di *res nullius*.

In definitiva, Cass. 16 giugno 2026, n. 20172 consolida l'impianto emerso dopo Sez. Un. 11 agosto 2025, n. 23093: la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare è un atto unilaterale non recettizio, causalmente autosufficiente, che non richiede accettazione, non integra né donazione né liberalità indiretta e non è soggetto a un sindacato giudiziale di meritevolezza fondato sulla convenienza economica dell'operazione o sulla comparazione tra oneri e vantaggi del bene. La successiva legge di bilancio 2026 non smentisce quel quadro sul piano dogmatico, ma ne limita

l'operatività pratica introducendo, ma solo per il futuro, una nuova condizione legale di validità legata alla conformità urbanistica, ambientale e sismica dell'immobile.

19 Giugno 2026

Avv. Maria De Cono