

**«La rinuncia alla proprietà dopo la  
Cassazione a sezioni unite n. 23093/2025 -  
riflessioni operative»**

**Torino, 7 novembre 2025  
Notaio Maria Luisa Cenni**

## **ARGOMENTI**

- 1) LA SENTENZA: STRUTTURA, EFFETTI E FUNZIONE DELLA RINUNCIA  
ABDICATIVA ALLA PROPRIETA'**
- 2) L'ATTO DI RINUNCIA - IL CONTENUTO**
- 3) GLI ADEMPIMENTI**
- 4) IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO**
- 5) L'ART. 129, COMMA 12 DELLA BOZZA DELLA LEGGE DI BILANCIO PER  
L'ANNO 2026**

## 1) LA SENTENZA

Nasce da due rinvii pregiudiziali, ex art. 363-bis cod. proc. civ., riuniti per una decisione congiunta, su due procedimenti instaurati dal Ministero dell'economia e delle finanze e dall'Agenzia del demanio:

- uno riguardante una rinuncia alla proprietà di terreni inservibili e privi di valore economico, sottoposti a Vincolo di pericolosità Idrogeologico;
- l'altro riguardante un immobile compreso nell'Inventario dei Fenomeni Franosi.

La situazione che accomuna le due vicende è che la *«rinuncia serve a soddisfare l'esigenza, tutt'altro che infrequente, di disfarsi di fondi la cui gestione risulti non soltanto infruttuosa, ma anche dannosa.»*

*Questo è l'aspetto principale sul quale si fondano le domande delle amministrazioni attrici (ancor più che sulla inammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà) che ipotizzano la illegittimità del c.d. «abuso abdicativo» cioè della rinuncia che trova causa o unico motivo nel «trasferire sulla collettività i rischi e costi» connessi alla gestione degli immobili.*

# 1) LA SENTENZA

Le amministrazioni attrici deducono a fondamento delle loro domande non tanto la non configurabilità nel nostro ordinamento di una generica facoltà di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare (peraltro già ammessa dall'Avvocatura generale dello Stato nel parere A.L. 37243/2017) quanto, ove la rinuncia si ritenga ammissibile in astratto con acquisto dell'immobile «vacante» in capo allo stato ex art. 827cc, chiedono:

1) innanzitutto:

- di riconoscere un obbligo giuridico per il terzo rinunciante di comunicare l'atto di rinuncia allo Stato (e per esso alla competente Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio);
- una lettura adeguatrice costituzionalmente orientata dell'art. 827 c.c. nel senso che allo Stato spetta il potere di rifiuto eliminativo dell'acquisto, con efficacia ex tunc, da esercitarsi con le modalità di cui all'art. 1333 c.c.;

## 1) LA SENTENZA

2) In via subordinata, accertare e dichiarare:

- che, ogni qualvolta l'atto di rinuncia venga posto in essere dal privato al solo fine, egoistico, di trasferire in capo all'Eraio ex art. 827 c.c. costi, danni e responsabilità (c.d. abuso abdicativo) l'atto di rinuncia sarebbe nullo:

in via principale:

a.) in ragione della non meritevolezza e/o illiceità della relativa causa in concreto ex artt. 1322 e 1343 c.c.;

in subordine:

b.) per illiceità del motivo (ai sensi dell'art. 1345 c.c.);

in ulteriore subordine:

c.) per essere l'operazione realizzata in frode alla legge (a mente dell'art. 1344 c.c.);

in via ulteriormente gradata:

d.) perché compiuta in violazione del divieto di abuso del diritto ex art. 833 c.c.;

In tutte le ipotesi, accertare e dichiarare, che il rinunziante continua a rispondere nei confronti dei terzi delle obbligazioni risarcitorie derivanti dalle proprie condotte passate (commissive e/o omissive)".

# 1) LA SENTENZA

Le questioni sulle quali la Corte è chiamata a decidere sono due:

- 1) «ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà su beni immobili»;
- 2) «eventuale indicazione del perimetro del sindacato giudiziale sull'atto».

## 1) RIGUARDO AL PRIMO ASPETTO

sul quale la Corte conclude per l'ammissibilità della rinuncia abdicativa

Principali norme analizzate dalla Corte

- 1) portata del «diritto di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo», enunciato dall'art. 832 del codice civile, letto unitamente alla concorrente facoltà di «godere» delle cose, prevista dallo stesso art. 832 cod. civ. come contenuto della proprietà e che «viene spiegata come potere di scegliere la destinazione economica da imprimere ad essa e di utilizzarla in modo oggettivamente apprezzabile»;
- 2) configurabilità di un «limite» (de iure condito), da rinvenire nella legge, a norma dell'art. 42, secondo comma della Costituzione, alla possibilità giuridica di rinunciare alla titolarità dell'immobile, che permei il contenuto del diritto stesso e così ricada sulla rilevanza dell'atto abdicativo.

# 1) LA SENTENZA

La prima conclusione è che «Dalla cornice ordinamentale non emerge, un generale potere-dovere del proprietario di esercitare i suoi poteri in maniera «funzionale» al sistema socio-economico: il godimento del bene resta forma di esercizio del diritto di proprietà appartenente al titolare per il soddisfacimento di un interesse patrimoniale da lui disponibile.

Secondo la Sentenza il minimo costituzionale del diritto di proprietà, pertanto, è dato sia dal legame di appartenenza del bene, sia dall'apprezzabile valore economico dello stesso. Se le 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 nell'interesse collettivo».

## Conclusione:

- ampia portata del diritto di disporre e della connessa facoltà di godere intesa come attuazione dell'interesse patrimoniale del proprietario;
- limitazione della portata della “funzione sociale” di cui all'art. 42, secondo comma, Cost., che non ha “trasformato la proprietà privata in una funzione pubblica” e competenza esclusiva del legislatore ordinario nel fissare al contenuto della proprietà. La Sentenza richiama l'interpretazione della Corte Costituzionale secondo cui «la Costituzione “ha chiaramente continuato a considerare la proprietà privata come un diritto soggettivo, ma ha affidato al legislatore ordinario il compito di introdurre, a seguito delle opportune valutazioni e dei necessari bilanciamenti dei diversi interessi, quei limiti che ne assicurano la funzione sociale” (Corte cost. 28 luglio 1983, n. 252)».



# 1) LA SENTENZA

In sintesi: la limitazione dell'interesse economico individuale del titolare, in considerazione della funzione sociale della proprietà, deve risultare dalla legge, tradursi in limitazioni legali delle facoltà di disposizione e di godimento che si giustificano per intere categorie di beni, inserendosi nella struttura del diritto (che viene in tal modo conformato dal legislatore).

Inoltre quando l'ordinamento pone divieti ai proprietari di disporre di determinati beni la illegittimità della condotta dismissiva viene affermata non sindacando l'abusività dell'atto di abdicazione, rientrante nel contenuto del diritto di proprietà, ma per la violazione di norme imperative di ordine pubblico, che esprimono scelte che il legislatore ha ritenuto essenziali ed irrinunciabili per gli interessi della collettività.

Quindi sul primo punto

La cassazione ritiene ammissibile la rinuncia al diritto di proprietà immobiliare, quale modalità di esercizio della facoltà di disporre (e della connessa facoltà di godere) della cosa in modo pieno ed esclusivo accordata dall'art. 832 cod. civ. In questo ambito viene dato al potere di disporre mediante rinuncia un ambito ampio riconoscendolo «al privato proprietario, ove questi non tragga alcuna utilità economica dal bene, e lo compensa con l'espressione di un consenso preventivo ex lege all'acquisto nell'ambito della proprietà pubblica, la quale ha, in quanto tale, funzione sociale.».



# 1)LA SENTENZA

Ammessa la rinuncia al diritto di proprietà la Cassazione delinea la struttura e la funzione dell'atto di rinuncia

## *ELEMENTI STRUTTURALI E FUNZIONE DELL'ATTO DI RINUNCIA:*

### **QUANTO ALLA STRUTTURA**

- *atto unilaterale e non recettizio, quindi immediatamente efficace indipendentemente dalla notizia che ne abbia il destinatario dell'effetto acquisitivo e quindi non revocabile;*
- *a carattere abdicativo, non traslativo ma «dispositivo»;*
- *che produce, con efficacia immediata, l'estinzione della proprietà in capo al rinunciante;*
- *Il cui effetto essenziale ed immediato è la dismissione del diritto dalla sfera giuridica del titolare;*
- *a seguito di tale dismissione il bene diviene «vacante»;*
- *quale conseguenza della situazione di fatto della vacanza del bene si produce ex lege l'effetto riflesso dell'acquisto dello Stato, in forza dell'art. 827 cod. civ.;*
- *l'acquisto dello Stato è a titolo originario, in forza dell'art. 827 cod. civ.. Come si legge nella motivazione: «Lo Stato diventa proprietario dopo che è venuta meno la precedente relazione di attribuzione tra il soggetto e la situazione giuridica di proprietà. L'acquisizione al patrimonio disponibile dello Stato trova, perciò, il proprio titolo costitutivo nella vacanza, e non nella rinuncia.»;*
- *Essendo atto unilaterale e non recettizio non è configurabile un “potere di rifiuto eliminativo”;*

# 1) LA SENTENZA

## ELEMENTI STRUTTURALI E FUNZIONE DELL'ATTO DI RINUNCIA (continua):

### QUANTO ALLA FUNZIONE

- *la rinuncia è un negozio tipico;*
- *funzione tipica della rinuncia è soltanto quella di dismettere il diritto, senza interessarsi della destinazione del bene e del suo contestuale, o successivo, eventuale acquisto da parte di altro soggetto. Aggiunge la Sentenza che « L'unilateralità e non recettizietà dell'atto di rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile sono conseguenze dell'interesse individuale che essa realizza con la dichiarazione del titolare del diritto soggettivo diretta unicamente a dismettere il medesimo. Tale dichiarazione va manifestata nel mondo esterno perché produca il suo effetto mediante atto pubblico o scrittura privata e va trascritta perché sia opponibile a determinati terzi, ma non deve rivolgersi ad una determinata persona perché ne abbia conoscenza, seppure si tratti di persona interessata alla rinuncia»;*
- *poiché la rinuncia è negozio tipico ad essa non si applica il sindacato di meritevolezza ex art. 1322, secondo comma, cod. civ., ancorato al presupposto dell'atipicità del negozio;*
- *così delineata la rinuncia alla proprietà <<trova causa>> (e quindi anche la propugnata meritevolezza dell'interesse perseguito) in sé stessa e non nell'atto di un <<altro contraente>>;*

# 1)LA SENTENZA

## 2) RIGUARDO AL SECONDO ASPETTO

(«eventuale indicazione del perimetro del sindacato giudiziale sull'atto»)

Delineata la rinuncia come negozio:

- tipico,
- la cui funzione tipica è solo quella di dismettere il diritto,
- che trova causa in sé stessa;
- che costituisce forma di espressione del potere di disposizione del proprietario che non è soggetta dalla legge ad alcun espresso limite di scopo.

# 1) LA SENTENZA

## 2) RIGUARDO AL SECONDO ASPETTO

(«eventuale indicazione del perimetro del sindacato giudiziale sull'atto»)

Secondo la Sentenza:

a) non c'è spazio, per un *«sindacato di meritevolezza ex art. 1322, secondo comma, cod. civ., ancorato al presupposto dell'atipicità del negozio»*. Non c'è spazio quindi per una verifica giudiziale della “meritevolezza e/o illiceità della causa” dell'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, o della “illiceità del motivo”, o della “frode alla legge”, o della “nullità per contrasto col divieto di abuso del diritto”. Secondo la Sentenza *«tutti questi possibili rimedi invalidanti dell'atto di rinuncia alla proprietà di un immobile non appaiono praticabili in base a quanto dapprima sostenuto con riguardo all'ammissibilità della rinuncia stessa.»*;

b) a fronte di un atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario diretto alla perdita del diritto, non può comprendersi tra i possibili margini di intervento del giudice un rilievo di nullità virtuale per contrasto con il precetto dell'art. 42, secondo comma, Cost., e ciò in quanto:

# 1) LA SENTENZA

## 2) RIGUARDO AL SECONDO ASPETTO

(«eventuale indicazione del perimetro del sindacato giudiziale sull'atto»)

- *sotto un profilo formale, l'applicazione diretta da parte del giudice* del principio della «funzione sociale» ex art. 42, secondo comma, Cost., come norma imperativa e quindi come regola di validità cui la rinuncia alla proprietà immobiliare debba sottostare, è **preclusa dalla riserva di legge** che condiziona la determinazione dei modi di acquisto, di godimento e dei limiti;
- sotto un profilo sostanziale, osta a ritenere che la rinuncia alla proprietà immobiliare possa realizzare un contrasto con l'art. 42, secondo comma, Cost., la considerazione, **che tale norma non implica un dovere di essere e di restare proprietario per «motivi di interesse generale»**, essendo dato il minimo costituzionale del diritto di proprietà sia dal legame di appartenenza del bene, sia dall'apprezzabile valore economico dello stesso. Quello che la rinuncia esprime è l'interesse, a saldo totalmente negativo, a disfarsi della proprietà, e cioè il disinteresse a mantenere la titolarità del bene, mentre l'ipotizzato abuso abdicativo supporrebbe un esercizio della facoltà proprietaria diretto a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento.

# 1) LA SENTENZA

Principi di diritto  
(sul primo aspetto: ammissibilità della rinuncia)

*«La rinuncia alla proprietà immobiliare è atto unilaterale e non recettizio, la cui funzione tipica è soltanto quella di dismettere il diritto, in quanto modalità di esercizio e di attuazione della facoltà di disporre della cosa accordata dall'art. 832 cod. civ., realizzatrice dell'interesse patrimoniale del titolare protetto dalla relazione assoluta di attribuzione, producendosi ex lege l'effetto riflesso dell'acquisto dello Stato a titolo originario, in forza dell'art. 827 cod. civ., quale conseguenza della situazione di fatto della vacanza del bene. Ne discende che la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare «trova causa», e quindi anche riscontro della meritevolezza dell'interesse perseguito, in sé stessa, e non nell'adesione di un «altro contraente».*



# 1) LA SENTENZA

## Principi di diritto

(sul secondo aspetto: eventuale indicazione del perimetro del sindacato giudiziale sull'atto)

*«Allorché la rinuncia alla proprietà immobiliare, atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario funzionalmente diretto alla perdita del diritto, appaia, non di meno, animata da un «fine egoistico», non può comprendersi tra i possibili margini di intervento del giudice un rilievo di nullità virtuale per contrasto con il precetto dell'art. 42, secondo comma, Cost., o di nullità per illiceità della causa o del motivo: ciò sia perché le limitazioni della proprietà, preordinate ad assicurarne la funzione sociale, devono essere stabilite dal legislatore, sia perché non può ricavarsi dall'art. 42, secondo comma, Cost., un dovere di essere e di restare proprietario per «motivi di interesse generale». Inoltre, esprimendo la rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile essenzialmente l'interesse negativo del proprietario a disfarsi delle titolarità del bene, non è configurabile un abuso di tale atto di esercizio della facoltà dominicale di disposizione diretto a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento e a raggiungere un risultato economico non meritato.»*



# 1)LA SENTENZA

*DA TENERE PRESENTE (anche per la rilevanza pratica):*

- 1) la affermata possibilità per i creditori del rinunziante di proporre un'azione revocatoria per domandare che sia dichiarato inefficace nei loro confronti l'atto abdicativo di rinuncia che viene qualificato in termini di «gratuità». Si renderà applicabile anche l'art. 2929 bis c.c.;
- 2) che il carattere originario dell'acquisto ex art. 827 cod. civ. non è ostativo alla permanenza dei diritti reali di godimento o di garanzia gravanti sull'immobile, né estingue le iscrizioni e trascrizioni preesistenti (così Corte costituzionale nella sentenza 3 ottobre 2024, n. 160 e Cass. Ordinanza n. 565 del 9 gennaio 2025 che estende questo principio anche all'acquisto per usucapione);

# 1) LA SENTENZA

*DA TENERE PRESENTE (anche per la rilevanza pratica):*

3) Il regime di responsabilità del rinunciante: la Sentenza chiarisce che «La responsabilità per i danni che siano causalmente collegati alla proprietà di un immobile, e il cui fatto illecito generatore si rinvenga nella negligente costruzione/manutenzione o custodia dello stesso, persiste anche in caso di rinuncia abdicativa (e non liberatoria) al bene. In forza dell'acquisto al patrimonio dello Stato, stabilito dall'art. 827 cod. civ., quest'ultimo diviene vincolato propter rem per i soli obblighi gestori sorti dopo la rinuncia, mentre le responsabilità risarcitorie sorte anteriormente restano a carico del rinunciante.».

La sentenza richiama, per la responsabilità civile, gli artt. 2043 (responsabile del risarcimento del danno è chi ha commesso il fatto), 2051 (danno cagionato per violazione di degli obblighi di custodia) e 2053 c.c. (danno cagionato per violazione degli obblighi di manutenzione del bene) e sul piano interpretativo, per la persistenza della responsabilità in capo al rinunciante, fa leva sul principio contenuto nell'art 882, comma 3 c.c. in tema di rinuncia liberatoria dalle obbligazioni pregresse che espressamente esclude la liberazione dall'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni cui il rinunciante abbia dato causa per fatto proprio e cioè con le proprie condotte passate commissive o omissive.

## 2) L'ATTO DI RINUNCIA - FORMA E CONTENUTO

### *LA FORMA*

La sentenza chiarisce che per i beni immobili non è rilevante la «derelizione» quale effetto estintivo della proprietà ma occorre il compimento di un «atto dispositivo» formale e da trascrivere, cui consegue la «vacanza» del bene.

Non vi è dubbio che la forma ad substantiam sia la forma scritta, ex art. 1350 n. 5 c.c., e per la trascrizione l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata.

Certamente non occorre la forma solenne richiesta per la validità della donazione.

La Sentenza, richiamando altri orientamenti della stessa Cassazione a SSUU parla di «gratuità» («la rinuncia del proprietario assume costantemente carattere di gratuità, di volontaria accettazione, cioè, di una decurtazione del proprio patrimonio, sia pure in vista di evitare spese od oneri maggiori»).

Anche la Sentenza a SSUU 27 luglio 2017, n. 18725 aveva indicato le rinunce abdicative fra le liberalità indirette per le quali non è necessaria la forma della donazione.

## 2) L'ATTO DI RINUNCIA - FORMA E CONTENUTO

**CONTENUTO: GLI ASPETTI LEGATI ALLA STRUTTURA E AGLI EFFETTI DELL'ATTO DI RINUNCIA**

### *Dichiarazione unilaterale di rinuncia*

L'atto di rinuncia è una «*dichiarazione*» *unilaterale del titolare del diritto soggettivo diretta unicamente alla dismissione del diritto stesso.*

*La dichiarazione dismissiva è l'elemento intorno al quale ruotano le altre dichiarazioni:*

*«Tizio dichiara di rinunciare irrevocabilmente al diritto di piena ed esclusiva proprietà a lui spettante sul seguente immobile.....»*

Pertanto nell'atto *non c'è spazio* per garanzie, patti, clausole o dichiarazioni che presuppongano una controparte: *la struttura redazionale dell'atto prevede solo dichiarazioni del rinunciante che ruotano intorno alla dichiarazione dismissiva*

## 2) L'ATTO DI RINUNCIA - FORMA E CONTENUTO

**CONTENUTO: GLI ASPETTI LEGATI ALLA STRUTTURA E AGLI EFFETTI DELL'ATTO DI RINUNCIA**

### ***Altre dichiarazioni***

- 1) **Titolarità in capo al rinunciante.** Emerge anche dalla Sentenza la necessità di verificare la titolarità del diritto di proprietà rinunciato in capo al rinunciante. Il notaio pertanto avrà l'obbligo, come di consueto, di tale verifica e, sempre come di consueto, sarà opportuna una dichiarazione del rinunciante inserita nell'atto relativa alla provenienza del bene in capo ad esso;
- 2) **Indicazione dei gravami:** la sentenza chiarisce che persistono eventuali precedenti gravami e formalità. Il notaio dovrà procedere alla relativa verifica innanzitutto per le necessarie valutazioni in relazione alla ricevibilità della rinuncia nel caso concreto ed anche per una valutazione sulla loro indicazione nell'atto di rinuncia.

## 2) L'ATTO DI RINUNCIA - IL CONTENUTO

### *GLI ASPETTI LEGATI ALLA STRUTTURA E AGLI EFFETTI DELL'ATTO DI RINUNCIA*

**3) Regime patrimoniale della famiglia.** L'aspetto sostanziale è strettamente legato alla verifica della titolarità in capo al rinunciante. Quanto alla dichiarazione richiesta dall'art. 2659 il punto 3.4 della circolare del Ministero delle Finanze del 2/5/1995 n. 128 prevede che «Poiche' il regime patrimoniale voluto dall'art. 2659 c.c. e' evidentemente quello disciplinato dalla legge regolatrice, la quale fa riferimento agli acquisti compiuti dai coniugi, restano escluse dall'obbligo della indicazione del regime patrimoniale delle parti *le note relative ad atti che, a qualunque titolo, non producono effetti traslativi* (pignoramento, sequestro conservativo, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento ed altri provvedimenti in materia fallimentare, provvedimenti amministrativi costitutivi di vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici e urbanistici), le note relative ad atti di rinuncia a diritti reali di godimento e quelle relative ai decreti di espropriazione per pubblica utilita'»

## 2) L'ATTO DI RINUNCIA - IL CONTENUTO

### GLI ASPETTI LEGATI ALLA STRUTTURA E AGLI EFFETTI DELL'ATTO DI RINUNCIA

#### 4) Disposizioni in materia di nullità urbanistiche, conformità catastale e prestazione energetica

Nella motivazione della Sentenza si legge

*«Inoltre, la medesima natura originaria, e non traslativa, dell'acquisizione degli immobili vacanti al patrimonio dello Stato rende inapplicabili le disposizioni in materia di nullità urbanistiche, conformità catastale e prestazione energetica richiamate nelle difese delle amministrazioni statali.».*

*Sulle nullità urbanistiche e sulla conformità catastale tuttavia si registra una interpretazione riguardo agli atti rinunciativi nel senso, quanto meno, di una opportunità di inserimento.*

*La relativa valutazione deve partire dall'analisi non solo letterale **ma anche funzionale** delle relative norme alla luce della natura attribuita alla rinuncia abdicativa **di atto non TRASLATIVO ma DISPOSITIVO** cioè idoneo a fare uscire il bene dal patrimonio del rinunciante*



## 2) L'ATTO DI RINUNCIA - IL CONTENUTO

### GLI ASPETTI LEGATI ALLA STRUTTURA E AGLI EFFETTI DELL'ATTO DI RINUNCIA

Anche il (diverso) tenore letterale delle norme comunque invita alla prudenza:

- **Art. 40 della LEGGE 28 febbraio 1985 , n. 47** (applicabile agli edifici la cui costruzione è iniziata prima del 17 marzo 1985) richiede le relative menzioni per:

*«Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante (omissis)».* Anche in base al suo tenore letterale questa norma non esclude la rinuncia abdicativa;

- **Art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (applicabile agli edifici la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985) richiede le relative menzioni per :

*«Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985 sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.»*

## 2) L'ATTO DI RINUNCIA - IL CONTENUTO

### GLI ASPETTI LEGATI ALLA STRUTTURA E AGLI EFFETTI DELL'ATTO DI RINUNCIA

#### 4) Altre dichiarazioni e menzioni (segue).

- **Art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** richiede l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica per:

*«Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari (omissis)»*

- **Art. 19, comma 14 del D. L. 31 maggio 2010 n. 78** che richiede la dichiarazione di conformità catastale per:

*"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti , ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, (omissis)»*

## 2) L'ATTO DI RINUNCIA - IL CONTENUTO

### *GLI ASPETTI LEGATI ALLA STRUTTURA E AGLI EFFETTI DELL'ATTO DI RINUNCIA*

*Anche l'analisi letterale, oltre a quella funzionale, e alla natura non TRASLATIVA ma comunque DISPOSITIVA dell'atto di rinuncia giustificano l'opinione che ritiene necessarie dette dichiarazioni ed allegazioni anche negli atti di rinuncia.*

Per completezza, nel senso della non applicabilità di dette normative alla rinuncia, parrebbe deporre anche l'orientamento recepito dalla stessa Cassazione, sempre a Sezioni Unite, nella sentenza 22 marzo 2019 n. 8230, che nel decidere sulle nullità in materia urbanistica nella motivazione condivide gli «arresti della Corte, secondo cui le norme che, ponendo limiti all'autonomia privata e divieti alla libera circolazione dei beni, sanciscono la nullità degli atti debbono ritenersi di stretta interpretazione, sicché esse non possono essere applicate, estensivamente o per analogia, ad ipotesi diverse da quelle espressamente previste.»

*Alla luce di quanto esposto, e aderendo alla impostazione più tuzioristica basata su una interpretazione funzionale delle norme in esame, quali di queste menzioni tuttavia paiono quanto meno opportune?*

## 2) L'ATTO DI RINUNCIA - IL CONTENUTO

### GLI ASPETTI LEGATI ALLA STRUTTURA E AGLI EFFETTI DELL'ATTO DI RINUNCIA

- *le dichiarazioni urbanistiche*: fermandosi allo stretto tenore letterale degli articoli 46 e 30 del D.P.R. n. 380/2001, in linea con la Sentenza in commento, dovrebbe negarsi l'applicabilità di tale disposizione alla rinuncia abdicativa. A diverse conclusioni però porta il tenore letterale dell'art. 40 della l. n. 47/1985. Anche l'interpretazione del Consiglio Nazionale (anche in un recente studio in materia di accertamento negoziale dell'usucapione, ipotesi anch'essa che accerta un acquisto a titolo originario) è nel senso di consigliarne l'inserimento. Occorre, poi, tener conto della qualificazione da parte della stessa Cassazione dell'atto di rinuncia in termini di atto «dispositivo» per il rinunciante;
- *Conformità catastale*: Valgono le stesse considerazioni espresse per le dichiarazioni urbanistiche;
- *Obbligo di dotazione e allegazione dell'APE*: certamente non necessario anche in considerazione della qualificazione dell'atto di rinuncia, recepita nella Sentenza in commento, in termini di «gratuità»

## 2) L'ATTO DI RINUNCIA - IL CONTENUTO

### GLI ASPETTI LEGATI ALLA STRUTTURA E AGLI EFFETTI DELL'ATTO DI RINUNCIA

#### 5) Casi particolari:

- *la parte rinunciante soggettivamente «complessa»:*
- *Pluralità di comproprietari in comunione ordinaria;*
- *Coniugi in comunione legale;*
- *Rinuncia alla sola nuda proprietà gravata da usufrutto (uso o abitazione) o anche con riserva dell'usufrutto in capo al rinunciante (teoria della comunione impropria);*
- *Rinuncia della piena proprietà da parte di nudo proprietario e usufruttuario*
- *Rinuncia al diritto di proprietà del suolo gravato da un diritto di superficie o di proprietà superficiaria;*
- *Rinuncia al diritto di superficie o di proprietà superficiaria;*
- *Beni culturali (denuncia di trasferimento ex Art. 59 D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42);*
- *Divieti posti dalle leggi sulla Edilizia Residenziale Pubblica (art. 28 della L. 513/77 - «l'alloggio acquistato non può essere alienato» e art. 1, comma 20 legge 560/93)*

## 2) L'ATTO DI RINUNCIA - IL CONTENUTO

### **GLI ASPETTI LEGATI ALLA CAUSA DELL'ATTO DI RINUNCIA**

Chiariti la irrilevanza della causa concreta e dei motivi e che non c'è spazio per un «sindacato di meritevolezza» da parte del giudice l'unico aspetto potenzialmente critico che emerge dalla sentenza è che emerga *«un motivo illecito determinante obiettivizzato nell'atto abdicativo.»*

*La ricostruzione operata dalla Cassazione ci porta a dire che è inutile, ed anzi potenzialmente dannoso, inserire nell'atto funzioni o motivi giustificativi della dismissione.*

Così come ricostruita la rinuncia abdicativa è un negozio tipico diretto unicamente alla dismissione del diritto e in questa sua funzione trova «in sé» causa tipica.

A ben guardare è la negazione di un consolidatissimo orientamento della Cassazione immutato a partire dalla Sentenza 10460/2006 secondo cui la «causa del contratto è lo scopo pratico del negozio, la sintesi, cioè, degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare (c.d. causa concreta), quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato

### 3) GLI ADEMPIMENTI

Gli adempimenti sono:

- La trascrizione
- La voltura
- La comunicazione al competente Ufficio dell'Agenzia del Demanio



### 3) GLI ADEMPIMENTI

#### LA TRASCRIZIONE

##### *Modalità di esecuzione della pubblicità immobiliare*

la prassi degli uffici dei Registri Immobiliari, cui fa riferimento anche la Sentenza, è nel senso di indicare nella nota di trascrizione solo il soggetto rinunciante come parte “contro”, senza indicazione di alcun soggetto “a favore”.

Ciò in considerazione della natura unilaterale e meramente abdicativa dell'atto.

Secondo la circolare del Ministero delle Finanze del 2/5/1995 n. 128 la nota di trascrizione nel quadro «A» deve riportare il codice atto «146» (rinuncia);

La Cassazione innanzitutto qualifica l'efficacia della trascrizione dell'atto di rinuncia (ai sensi dell'art. 2643, n. 5 c.c.) affermando che non ha efficacia costitutiva e nemmeno svolge la funzione tipica, disposta dall'art. 2644 cod. civ., di dirimere i possibili conflitti tra più acquirenti a titolo derivativo dal medesimo dante causa, producendosi il conseguente acquisto dello Stato, stabilito dall'art. 827 cod. civ., a titolo originario, ove sia dimostrata la situazione di fatto della vacanza del bene.

In altro punto, tuttavia, la Sentenza precisa che la rinuncia va trascritta perché sia opponibile a «determinati terzi».

### 3) GLI ADEMPIMENTI

#### LA TRASCRIZIONE

##### *Modalità di esecuzione della pubblicità immobiliare*

Poi aggiunge che «Essendo l'acquisizione a titolo originario al patrimonio disponibile statale un effetto riflesso, ma legislativamente automatico, della rinuncia abdicativa, la soluzione, proposta in dottrina, di eseguire la formalità anche in favore dello Stato, nelle forme della pubblicità dichiarativa prevista per gli atti traslativi, viene peraltro motivata dall'opportunità di una siffatta segnalazione per l'operatività del principio di continuità e per l'esigenza di tutela dell'affidamento dei terzi (ad esempio, l'eventuale successivo acquirente dal rinunciante).

Mi pare che la Sentenza apra ad una trascrizione anche a favore dello Stato.

*Sarebbe utile la trascrizione “a favore” del “Demanio dello Stato” (Ditta generica per il patrimonio dello Stato) con sede in Roma codice fiscale 97905320582, come da nota dell'agenzia del Demanio n. 2016/13616 del 12 ottobre 2016. La trascrizione “a favore”, infatti, rende possibile la voltura catastale automatica, con la conseguenza che il proprietario rinunciante vedrà la ditta catastale dell'immobile rinunciato non più intestata a sé.*

### 3) GLI ADEMPIMENTI

#### LA VOLTURA CATASTALE

Se la trascrizione viene accettata solo «a carico» del rinunciante», come da prassi consolidata negli uffici, non è possibile richiedere la voltura automatica.

Per quanto risulta al momento, in attesa di chiarimenti a livello nazionale, non è accettata dagli uffici neppure altra modalità di voltura.

Per la voltura a favore del Demanio dello Stato occorrerebbe una «presa in carico» formale del bene.

L'unico modo per dare evidenza alla rinuncia, al momento, è quello presentare una istanza in bollo per richiedere l'apposizione a margine della visura catastale della seguente annotazione: "RINUNCIA ABDICATIVA del ..... Nota presentata con Modello Unico in atti dal ..... repertorio n. .... rogante....., sede: .....".

Se fosse consentita la voltura l'intestazione, come per la trascrizione (nota n. 2016/13616 del 12 ottobre 2016), sarebbe DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA codice fiscale 97905320582.

### 3) GLI ADEMPIMENTI

#### LA COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA DEL DEMANIO

Quanto all'obbligo di comunicazione addotto nelle difese delle amministrazioni attrici:

- la Sentenza rileva che «In quanto atto non recettizio e pure privo di alcun effetto liberatorio, la prescrizione di un onere comunicativo in capo al rinunciante, che si aggiunga all'adempimento dell'onere della trascrizione, inerisce non al campo delle regole di validità e di efficacia della rinuncia» «quanto a quello delle regole di comportamento, che possono essere soltanto fonte di eventuale responsabilità.»;

- Il Ministero della Giustizia, Ufficio Centrale degli Archivi Notarili ha inviato una nota in data 25 settembre 2025 che invita i Consigli Notarili a verificare che i notai comunichino al Competente Ufficio dell'Agenzia del Demanio gli atti rinuncia alla proprietà «al fine di consentire a quest'ultimo di adottare tutte le iniziative opportune anche a tutela della pubblica incolumità»

E' un adempimento che opera sul piano delle responsabilità del notaio anche alla luce del principio affermato nella sentenza secondo cui «In forza dell'acquisto al patrimonio dello Stato, stabilito dall'art. 827 cod. civ., quest'ultimo diviene vincolato propter rem per i soli obblighi gestori sorti dopo la rinuncia, mentre le responsabilità risarcitorie sorte anteriormente restano a carico del rinunciante.»

L'Ufficio «competente» a cui fare la comunicazione è la competente Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio

## 4) IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO

Partiamo dalla natura attribuita alla rinuncia abdicativa:

- è atto di disposizione con effetto dismissivo/estintivo ma non di alienazione;
- non si presta, in linea teoria, ad essere classificata secondo la bipartizione gratuito - oneroso ma anche dalla Cassazione viene qualificata «gratuita»

La «rinuncia» risulta sia nel testo unico dell'imposta di Registro sia nel TUSD

Nel D. Lgs. 31 ottobre 1990 , n. 346

Art. 1.

(corrispondente all'art. 87, commi 1 e 2 del D. Lgs. 1 agosto 2025 , n. 123)

*«Oggetto dell'imposta*

*1. L'imposta sulle successioni e donazioni si applica ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte, per donazione o a titolo gratuito, compresi i trasferimenti derivanti da trust e da altri vincoli di destinazione.*

*2. Si considerano trasferimenti anche la costituzione di diritti reali di godimento, la rinuncia a diritti reali o di credito e la costituzione di rendite o pensioni.»*

## 4) IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO

Nel D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131), art. 1 della Tariffa Parte I  
(corrispondente alla stessa norma del del D. Lgs. 1 agosto 2025 , n. 123) (

*«1. Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi.»*

Sono due norme assimilabili accomunate da una ratio antielusiva.

L'atto di rinuncia abdicativa senza corrispettivo viene fatto rientrare nell'ambito di applicazione dell'imposta di donazione, estesa agli atti «a titolo gratuito» (Risoluzione n. 25/E del 16 febbraio 2007 ed anche Circolare 18/E del 29 maggio 2013 punto 5.7).

La prassi dell'Agenzia delle Entrate (anche su questo aspetto espressamente Circolare 18/E del 29 maggio 2013 punto 5.7) ritiene, in linea generale, applicabili alla rinuncia abdicativa le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale estendendo arbitrariamente a tali imposte i principi dettati per l'imposta di registro e di donazione.

La ricostruzione è opinabile seppure sostenuta dalla Cassazione con giurisprudenza consolidata (vedi Commento in CNN Notizie n. 43 del 6 marzo 2019)

## **4) IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO**

### **Agevolazioni applicabili per l'acquisto dello Stato Imposta di donazione**

**Art. 89 (del D. Lgs. 1 agosto 2025, n. 123 - Testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposta di registro e di altri tributi indiretti) Trasferimenti non soggetti all'imposta (corrispondente all'articolo 3 decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346)**

- 1. Non sono soggetti all'imposta i trasferimenti a favore dello Stato, delle regioni, delle province e dei comuni, né quelli a favore (...)**

### **Imposta ipotecaria**

**Art. 71. (del D. Lgs. 1 agosto 2025, n. 123) Oggetto dell'imposta (corrispondente all'articolo 1 decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347)**

- 1. (omissis)**
- 2. Non sono soggette all'imposta le formalità eseguite nell'interesse dello Stato né quelle relative ai trasferimenti di cui all'articolo 89 salvo quanto disposto nel comma 3 dello stesso articolo.**



## 4) IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO

### Imposta catastale

Art. 79. (del D. Lgs. 1 agosto 2025, n. 123) Oggetto e misura dell'imposta (corrispondente all'articolo 10 decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347)

1. (omissis)

2. (omissis)

3. Non sono soggette a imposta le vulture eseguite nell'interesse dello Stato né quelle relative a trasferimenti di cui all'articolo 89, salvo quanto disposto nel comma 3 dello stesso articolo.

### Tasse ipotecaria e catastale

Art. 85. (del D. Lgs. 1 agosto 2025, n. 123) Tasse per i servizi ipotecari e catastali (corrispondente all'articolo 19 decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347)

1. Per le operazioni inerenti ai servizi ipotecari e catastali indicate nella tabella di cui all'allegato 2 al presente testo unico, tranne quelle eseguite nell'interesse dello Stato, o delle altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, sono dovute le tasse ivi previste.

## **4) IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO**

### **Imposta di bollo**

**Dovuta nella misura di euro 230, ai sensi dell'art. 2) lettera a) Tariffa Parte I allegato 3 al D. Lgs. 123/2025 non trovando applicazione l'art. 139 del D. Lgs stesso.**

## **5) L'ART. 129, COMMA 12 DELLA BOZZA DELLA LEGGE DI BILANCIO PER L'ANNO 2026**

12. 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.

### **RELAZIONE**

Il comma 13 stabilisce 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 qualora non sia accompagnato dalla documentazione attestante la conformità del bene alla normativa vigente, con particolare riferimento alla normativa urbanistica, ambientale e sismica. La norma si fonda, in particolare, sull'esigenza di garantire che il trasferimento della proprietà immobiliare allo Stato in tali casi, non comporti l'acquisizione di beni che presentino criticità strutturali, ambientali o urbanistiche onerose per la finanza pubblica.

Grazie per  
l'attenzione