



PROCURA GENERALE

della Corte di cassazione

27 maggio 2025 – Sezioni Unite Civili

R.G. n. 2098/2024 – n. 01 del ruolo dell'udienza pubblica –

R.G. n. 11382/2024 – n. 02 del ruolo dell'udienza pubblica –

Consigliere Relatore: dott. Antonio Scarpa

I PUBBLICI MINISTRI

letti gli atti e premesso che per l'esposizione del fatto e della vicenda processuale si rinvia al contenuto dei documenti in atti, limitando qui, nel rispetto del principio di sinteticità degli atti di parte di cui all'art. 121 cod. proc. civ., il rilievo ai soli elementi ed argomenti di diritto che si ritengono necessari per formulare le proprie conclusioni

OSSERVANO

1. Merita, in prima battuta, piena condivisione la decisione adottata con decreti della Prima Presidente del 28/29 febbraio 2024 e del 25 giugno 2024 di ammettere i rinvii pregiudiziali sollevati dal Tribunale dell'Aquila e dal Tribunale di Vicenza.



2. Infatti, non può non constatarsi l'impellente urgenza di risolvere la problematica della rinuncia abdicativa del diritto di proprietà immobiliare. Le dinamiche di contesto pongono la tematica in termini di attualità stringente; peraltro, destinata ad ampliarsi in un futuro anche prossimo. In una visione di prospettiva, già solo alcune circostanze, quali il *climate change*, il progressivo spopolamento di ampie zone del nostro Paese (si fa riferimento alle dinamiche che connoteranno, come da rilevazioni Istat cfr. https://www.istat.it/wp-content/uploads/2024/07/Previsioni_popolazione-famiglie_2023.pdf, la demografia delle aree interne e, soprattutto, del Mezzogiorno d'Italia) lasciano presumere il possibile progressivo disinteresse a essere titolari di beni immobili la cui redditività è prossima allo zero, se non negativa. Muove quindi dal basso (e si fa anche riferimento all'ampio dibattito dottrinale che si è sempre più affermato) l'esigenza di ricevere, in assenza di un pur auspicabile intervento legislativo, alcune coordinate che possano illuminare il percorso degli operatori pratici, a cominciare dal ceto notarile.

3. La linea di ragionamento che si seguirà nella presente requisitoria si dipana lungo i seguenti *step* valutativi: *a)* inquadramento normativo; *b)* ammissibilità o meno della figura della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare; *c)* nel caso di risposta positiva, configurabilità o meno di un ambito di sindacato giudiziale del negozio abdicativo in punto di sua meritevolezza.

4. Nel tentar di dare riscontro a tale evidente domanda di minima certezza nei rapporti giuridici, occorre, dunque, in primo luogo, individuare le principali norme di riferimento a disposizione dell'interprete al fine di inquadrare la fattispecie e trarne la eventuale disciplina.

5. Il codice civile conosce solo ipotesi di "rinuncia liberatoria".

6. In particolare, l'art. 882 cod. civ. prevede che il comproprietario di un muro comune possa rinunciare al diritto di comunione per esimersi dall'obbligo delle spese di riparazione e ricostruzione. L'art. 888 cod. civ. dispone che il vicino possa esimersi dal contribuire alle spese di costruzione del muro di cinta o divisorio cedendo, senza diritto a compenso, la metà del terreno sul quale il muro va costruito. L'art. 1070 cod. civ. prescrive che il proprietario del fondo servente possa rinunciare alla proprietà del fondo per liberarsi dalle *obligationes propter rem* regolate dall'art. 1030 cod. civ. L'art. 1104 cod. civ. stabilisce la rinuncia alla



comproprietà per liberarsi dalle spese necessarie per la conservazione o il godimento della cosa comune.

7. Altra ipotesi di rinuncia liberatoria è poi contemplata dal codice della navigazione, il cui art. 285 comma 2 prevede che il caratista dissenziente possa rinunciare alla quota di proprietà della nave per liberarsi della partecipazione alle perdite della società di armamento della quale è venuto a far parte.

8. Ebbene, si tratta di fattispecie diverse dalla “rinuncia abdicativa”, perché esse non comportano solo la dismissione del diritto di proprietà ma anche la liberazione dalle obbligazioni sorte in ragione della titolarità del bene abbandonato; a fronte di questo effetto ulteriore, specifico, pregiudizievole per i creditori, queste rinunce liberatorie necessariamente presuppongono un’espressa previsione di legge. Tutte esse, inoltre, hanno la cifra comune di comportare l’automatica espansione del contestuale diritto della parte privata antagonista: sia esso il comunista ovvero sia esso il comproprietario del muro ovvero sia ancora il proprietario del fondo dominante. Non ricorre, dunque, alcuna incertezza sulla sorte del diritto immobiliare rinunciato.

9. Siffatta tassonomia di tipologia di rinuncia non può sviare l’interprete nel senso di negare l’ammissibilità della rinuncia abdicativa del diritto di proprietà immobiliare.

10. Anzi, si è in presenza di tracce normative che logicamente attestano il contrario. Altrimenti detto, se l’ordinamento ammette e tipizza la rinuncia liberatoria (da obblighi), risulterebbe davvero arduo non ammettere la rinuncia abdicativa del bene immobile, che non comporta, almeno in via astratta, diretta liberazione da alcun obbligo, in quanto non è eziologicamente connessa in via diretta a tale tipo di esigenza. Ne segue che il silenzio della legge sul punto non sembra possa essere interpretato come espressione di una *voluntas legis* contraria alla configurabilità della rinuncia abdicativa della proprietà immobiliare.

11. D’altra parte, lo statuto proprietario implica un amplissimo potere di disposizione del bene nei limiti teleologici della sua funzione sociale (art. 42 comma 2 Cost.): così, la formula dell’art. 832 cod. civ., secondo cui «il proprietario ha diritto di godere e disporre in modo pieno ed esclusivo [...]» va letta nel senso di ricomprendere anche la dismissione del bene, quale, appunto, estrinsecazione massima del potere di disporre.



12. In effetti, non ammettere questa opzione, ossia la rinuncia alla proprietà del bene immobile, significa tradire la “pienezza” del diritto riconosciuta dalla legge. Si verrebbe in altri termini a tratteggiare una sorta di “proprietà forzata”, come riflesso di una riduzione in negativo dell’ambito di azione dell’autonomia privata.

13. Quanto sinora detto scolora l’argomentazione di stampo comparatistico circa l’assenza nel nostro ordinamento di una norma espressa che ammetta la rinuncia alla proprietà immobiliare, come, invece, accade nell’ordinamento tedesco (art. 928 GBG). È infatti chiaro che di tale espressa disposizione non vi sia bisogno, proprio perché non ricorre altro che una – se non la massima- facoltà di disposizione dello statuto proprietario, insita nel richiamato art. 832 cod. civ. là dove tratteggia le facoltà del titolare del diritto di proprietà.

14. D’altronde, una disposizione di tale tipo vi è nell’ambito condominiale. All’interno della disciplina sul condominio degli edifici, invero, l’art. 1118 comma 2 cod. civ. stabilisce che «[i]l condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni». Ecco che, in deroga alla regola generale, sottesa al sistema, dell’ammissibilità della rinuncia alla proprietà, si stabilisce un’eccezione in materia di condominio degli edifici.

15. Viceversa, per la comunione ordinaria, torna la regola generale dell’ammissibilità della rinuncia alla quota di comproprietà, espressamente consentita dall’art. 1104 comma 1 cod. civ. Quest’ultima disposizione, nella logica esposta, costituisce esplicitazione di una facoltà insita dello statuto proprietario: non un’eccezione alla regola generale, bensì una conferma di tale regola. E il fatto che il legislatore abbia sentito la necessità di esplicitare tale regola in materia di comunione si spiega perché trattasi di una rinuncia anche “liberatoria”, che, come visto all’inizio, ha una sua dimensione diversa ed ulteriore, comportando appunto anche la liberazione da specifici obblighi, liberazione che solo la legge può ammettere.

16. Mentre invece, se non vi è liberazione da obblighi specifici, non occorre alcuna previsione normativa affinché torni in vigore la regola generale dell’ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà, massima espressione del potere di disporre del bene in capo al proprietario.

17. Peraltro, se un soggetto può privarsi di un bene trasferendolo gratuitamente ad un terzo (art. 782 cod. civ.), non si vede perché non possa dismetterlo più



semplicemente attraverso una rinuncia abdicativa.

18. In linea generale, la rinuncia alla proprietà, in tesi, può essere di due tipi: può esservi una dismissione di fatto, data dall'abbandono del bene, e può esservi un formale negozio giuridico, appunto la rinuncia abdicativa immobiliare.

19. La dismissione materiale del bene è contemplata dal codice civile, che all'art. 923 comma 2 cod. civ. norma il regime delle cose abbandonate, le quali possono essere acquistate per occupazione. È, invero, indiscussa la piena ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà mobiliare che implica la *derelictio* e il mutamento della cosa mobile in *res nullius* suscettibile di occupazione *ex art. 923, comma 1, cod. civ.*

20. La disposizione è dettata per le cose mobili, ma essa esprime un fenomeno naturale, astrattamente concepibile anche per i beni immobili. Tra l'altro, per i beni mobili registrati, categoria per così dire intermedia, che ha indiscutibilmente dei punti di contatto coi beni immobili (si pensi, in particolare, al regime di pubblicità), l'ordinamento contempla espressamente l'istituto dell'abbandono. Invero, il d.m. n. 460 del 1999, che disciplina l'attività dei gestore del centro di raccolta dei veicoli a motore o rimorchi rinvenuti da organi pubblici o non reclamati dai proprietari ammette per detti beni che essi se non rivendicati siano da considerare abbandonati *ex art. 923 comma 2 c.c* (art. 1 comma 2 di detto d.m.: «[t]rascorsi sessanta giorni dalla notificazione, ovvero, qualora non sia identificabile il proprietario, dal rinvenimento, senza che il veicolo sia stato reclamato dagli aventi diritto, lo stesso si considera cosa abbandonata ai sensi dell'articolo 923 del codice civile»).

21. Venendo più nello specifico ai beni immobili, una forma di abbandono è ontologicamente il non possesso dei beni che legittima l'altrui acquisto per usucapione in presenza dei presupposti dell'art. 1140 cod. civ. Si tratta di un modo di acquisto della proprietà che presuppone, per la sua operatività, la sostanziale dismissione del bene da parte del legittimo proprietario. Tuttavia, l'abbandono materiale non vale da solo, occorre in aggiunta, affinché si completi la fattispecie estintiva - acquisitiva della proprietà, l'altrui possesso *ad usucapionem*.

22. Così come il mero abbandono materiale del fondo servente di per sé non è sufficiente per la perdita della proprietà del fondo servente, prevedendo l'art. 1070



cod. civ. tale perdita, e la liberazione dagli obblighi, solo se l'abbandono (l'articolo è intitolato "Abbandono del fondo servente") è accompagnato dalla rinuncia «alla proprietà del fondo servente a favore del proprietario del fondo dominante».

23. Analogamente, l'art. 838 cod. civ. contempla la condizione di abbandono dei beni immobili quale presupposto per un'eventuale espropriazione da parte dello Stato, se si tratta di beni che interessano la produzione nazionale (comma 1) ovvero se il loro "deperimento ha per effetto di nuocere gravemente al decoro delle città o alle ragioni dell'arte, della storia o della sanità pubblica" (comma 2).

24. In definitiva, l'esame della disciplina normativa induce a concludere nel senso che per i beni immobili l'abbandono materiale produce effetti se vi è anche altro, ossia l'altrui possesso *ad usucapionem* (art. 1140 cod. civ.), l'espropriazione per pubblica utilità (art. 838 cod. civ.), oppure un formale negozio di rinuncia (art. 1070 cod. civ.). Quest'ultimo è il dato più rilevante ai presenti fini ricostruttivi, ovvero la necessità di un atto formale di rinuncia.

25. Ma, prima di esaminare tale atto, è necessario completare il quadro, fenomenico e normativo, di riferimento.

26. Vi è una forma di dismissione materiale del bene che è ancora più radicale del semplice abbandono. Quanto meno nei limiti della mancanza del pregiudizio all'economia nazionale (arg. *ex* art. 2933 comma 2 cod. civ.), nulla, invero, sembra impedire al proprietario di esercitare il suo potere di disporre del bene decidendo di distruggerlo, di eliminarlo in natura. Il perimento del bene è un'ipotesi contemplata dal codice civile: in particolare, in materia di diritti reali, vi è il perimento del fondo enfiteutico (art. 963 cod. civ.); della costruzione superficiaria (art. 954 cod. civ.); dell'edificio in condominio (art. 1128 cod. civ.); delle cose in usufrutto (art. 1014, 1016, 1017, 1018 e 1019 cod. civ.); dei beni ipotecati (art. 2878 cod. civ.) La legge prevede che il perimento produca l'estinzione del diritto reale di godimento sul bene: si tratta di un effetto automatico dell'estinzione del diritto a monte, il diritto di proprietà, il quale presuppone l'esistenza (persistenza) materiale del bene.

27. Il perimento del bene è in genere un fenomeno naturale, causato da eventi naturali eccezionali. Ma, si ripete, nei limiti anzidetti, nulla sembra possa impedire che il fenomeno sia innestato dal proprietario, che in tal modo esercita al massimo il suo potere dispositivo sul bene.



28. Del resto, per i veicoli è testualmente prevista questa facoltà di distruzione materiale, la cd. “rottamazione”; che il proprietario deve demandare a centri di raccolta autorizzati oppure al concessionario/rivenditore della casa costruttrice, i quali sono tenuti alla cancellazione del veicolo dal Pubblico Registro Automobilistico (PRA) attraverso la presentazione della richiesta di “cessazione della circolazione per demolizione”, mentre al proprietario viene poi consegnato il “certificato di rottamazione”.

29. Ancora una volta la disciplina relativa ai beni mobili registrati dà conto di un evento che può accadere e che l’ordinamento ammette: la scelta del proprietario di rinunciare alla proprietà del bene eliminandolo in natura.

30. Ora, tale scelta a monte, propedeutica all’eliminazione materiale del bene, si risolve in atto negoziale di rinuncia. Come lo è l’atto di rinuncia cui fa riferimento l’art. 1070 cod. civ. La differenza è che, in tal ultimo caso, la legge parla di rinuncia «alla proprietà del fondo servente a favore del proprietario del fondo dominante». Vi è un atto “a favore” di altro, mentre la rinuncia classica, importando solo perdita del bene, non è a favore di altri.

31. Orbene, tale rinuncia, che comporta solo la perdita della proprietà del bene, risulta disciplinata dalla legge.

32. Il riferimento è agli artt. 1350 n. 5 e 2643 n. 5 cod. civ., i quali prescrivono rispettivamente l’obbligo di forma scritta e di trascrizione per “gli atti di rinuncia ai diritti indicati nei numeri precedenti” e per “gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti si riferiscono a tale ultimo atto”.

33. Tali disposizioni, benché di secondo grado in quanto disciplinanti le mere modalità esplicative di una determinata ipotesi negoziale, dimostrano plasticamente che la rinuncia abdicativa alla proprietà è un istituto previsto dal codice civile. Il legislatore, sul presupposto dato che la rinuncia alla proprietà immobiliare (che è uno dei diritti elencati nei “numeri precedenti”) sia un negozio valido, ne delinea la disciplina formale, preoccupandosi di stabilire che esso sia redatto per iscritto (art. 1350 n. 5 cod. civ.) e sia oggetto di pubblicità dichiarativa (art. 2643 n. 5 cod. civ.).

34. Il negozio, in tutta evidenza, ha la struttura di un atto unilaterale. Vi è solo la manifestazione di volontà del proprietario rinunziante.

35. Non si ignora che secondo un orientamento dottrinario l’art. 1350 cod. civ.



riguarderebbe solo i contratti, in quanto il titolo della Sezione (la IV) ove è collocato l'art. 1350 cod. civ. parla di "forma del contratto". Ma così si oblitera lo stesso titolo dell'art. 1350 cod. civ., che fa generico riferimento agli "Atti che devono farsi per iscritto". E l'articolo, nella sua lunga elencazione, è chiaro nel distinguere tra "contratti" (n. 1, 2, 3, 4.6, 7. 8 e 9) e "atti" (5, 11 e 13). In questa ottica, non si comprende perché, se avesse voluto qualificare gli atti di rinunzia di cui al n. 5 come "contratti", non lo avrebbe detto, preoccupandosi invece di utilizzare il termine diverso "atti". Non solo, ma l'art. 2643 cod. civ. di certo non riguarda solo contratti o atti negoziali, riferendosi anche alle sentenze e ai provvedimenti giudiziari in genere (n. 6, 7, 9, 14), per cui è ancora più significativo che in questa elencazione complessiva, concernente negozi e provvedimenti giudiziari, al n. 5) si parli di "atti di rinunzia" e non di "contratti", presupponendosi così una chiara presa di posizione in punto di non riconducibilità dell'atto di cui al n 5) alla categoria dei contratti.

36. La rinunzia abdicativa alla proprietà del bene, atto unilaterale (su questa natura si tonerà anche *infra*, ai parr. 52 e ss.), fa sì che il bene diventi *res nullius*. Viene a questo punto in gioco l'art. 827 cod. civ., come noto altra previsione centrale nella individuazione e nell'inquadramento sistematico dell'istituto della rinunzia abdicativa alla proprietà immobiliare.

37. Tale disposizione prescrive che «[i] beni immobili che non sono di proprietà di nessuno spettano al patrimonio dello Stato». La individuazione di beni "vacanti", *res nullius*, presuppone logicamente la possibilità che i beni vengano dismessi, siano oggetto di rinunzia alla proprietà, appunto perché tale rinunzia produce vacanza di titolarità. È vero che, come avverte autorevole dottrina, in tesi possono esservi beni vacanti a prescindere dalla dismissione dei proprietari, quali i terreni rupestri, i ghiacciai, i terreni abbandonati dal mare, ma fatto sta che la condizione di vacanza di un bene immobile è prevista dall'ordinamento. Si tratta di un dato inconfutabile, alla luce dell'art. 827 cod. civ. Ed è altrettanto inconfutabile che, concettualmente, tale condizione di vacanza può nascere dalla dismissione di un bene in origine di proprietà privata. Dunque, l'art. 827 cod. civ. appare un chiaro indice normativo nel senso dell'ammissibilità nel nostro ordinamento della rinunzia abdicativa alla proprietà.

38. Né sembrano cogliere nel segno i rilievi secondo cui l'art. 827 cod. civ.



sarebbe una norma di chiusura dettata solo per disciplinare la sorte dei beni *res nullius* esistenti al momento dell'entrata in vigore del codice. La norma ha un'oggettiva natura programmatica, non rivolta solo al passato ma a tutte le ipotesi in cui si verifichi l'ipotesi che i beni non siano "in proprietà di alcuno". D'altronde, se fosse stata una norma solo transitoria, rivolta solo al passato, essa sarebbe stata inserita nelle "disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie" di cui al R.D. n. 318 del 30 marzo 1942. La sua collocazione nel codice civile ne conferma la valenza generale, di norma non transitoria ma rivolta anche al futuro.

39. Si aggiunga che vi è una disposizione di una legge speciale, emanata nel 2006, che dà per scontata l'operatività dell'art. 827 cod. civ.: si tratta dell'art. 1 comma 260 legge 296 del 2006, il quale così recita: «[a]llo scopo di devolvere allo Stato i beni vacanti o derivanti da eredità giacenti, il Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'interno ed il Ministro dell'economia e delle finanze, determina, con decreto da emanare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i criteri per l'acquisizione dei dati e delle informazioni rilevanti per individuare i beni giacenti o vacanti nel territorio dello Stato. Al possesso esercitato sugli immobili vacanti o derivanti da eredità giacenti si applica la disposizione dell'articolo 1163 del codice civile sino a quando il terzo esercente attività corrispondente al diritto di proprietà o ad altro diritto reale non notifichi all'Agenzia del demanio di essere in possesso del bene vacante o derivante da eredità giacenti. Nella comunicazione inoltrata all'Agenzia del demanio gli immobili sui quali è esercitato il possesso corrispondente al diritto di proprietà o ad altro diritto reale devono essere identificati descrivendone la consistenza mediante la indicazione dei dati catastali». Come si vede, il legislatore del 2006 parte dal presupposto che, appunto nel 2006, ci potessero essere "beni vacanti nel territorio dello Stato", prevedendo per essi i criteri di individuazione ai fini della devoluzione allo Stato. Dunque, risulta normativamente ammessa l'operatività dell'art. 827 cod. civ. ben dopo l'entrata in vigore del codice civile.

40. Fatte queste precisazioni in punto di applicabilità dell'art. 827 cod. civ., va chiarito che tale norma non prevede un'ipotesi di successione nel diritto di proprietà. L'art. 827 cod. civ. si colloca su un piano meramente effettuale, a valle del procedimento dismissivo: una volta che la proprietà è stata perduta a seguito



della rinuncia abdicativa, ecco che il bene divenuto vacante deve entrare a far parte del patrimonio disponibile dello Stato. C'è una evidente crasi giuridica nella vicenda estintiva e poi acquisitiva del diritto, nel senso che non vi è una vicenda traslativa: il diritto si perde a seguito del negozio unilaterale dismissivo della proprietà, si concretizza il fenomeno della vacanza previsto dall'art. 827 cod. civ. e a quel punto si inverte l'acquisizione da parte dello Stato (o l'usucapione da parte di un terzo secondo l'apertura fatta dal citato art. 1 comma 260 della legge 296 del 2006).

41. L'art. 827 cod. civ. costituisce espressione della volontà di legge di evitare che vi siano beni immobili *res nullius*; ma il *prius* logico è che il bene appunto possa essere in potenza una *res nullius* e tale lo può diventare a seguito dell'atto unilaterale e non recettizio di rinuncia alla proprietà.

42. Venendo ora all'esame della giurisprudenza, va sottolineato che la giurisprudenza di legittimità (si reputa opportuno concentrare l'attenzione su di essa) non si è mai occupata direttamente della specifica ipotesi della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare, quanto piuttosto delle ipotesi di rinuncia al diritto di usufrutto o alla quota di comproprietà.

43. Il precedente più recente riguarda propria quest'ultima fattispecie: secondo Cass. 25 febbraio 2015, n. 3819: «[l]a rinuncia abdicativa della quota di comproprietà di un bene, fatta in modo da avvantaggiare in via riflessa tutti gli altri comunisti, mediante eliminazione dello stato di compressione in cui il diritto di questi ultimi si trovava a causa dell'appartenenza in comunione anche ad un altro soggetto, costituisce donazione indiretta, senza che sia all'uopo necessaria la forma dell'atto pubblico, essendo utilizzato per la realizzazione del fine di liberalità un negozio diverso dal contratto di donazione». La Suprema Corte (come emerge anche dalla motivazione) non dubita in alcun modo che tale rinuncia sia ammissibile, ma si preoccupa solo di costruirla come donazione indiretta se vi è spirito liberale in favore degli altri comunisti. Tuttavia, l'esistenza di questo spirito liberale è un'eventualità, esso può mancare e l'atto di rinuncia resta ugualmente valido, anche se perde il suo valore di donazione indiretta. La rinuncia alla quota di comproprietà è però un'ipotesi esplicitamente ammessa (art. 1104 cod. civ.; ed anche art. 882 e 888 cod. civ.), per cui essa non è decisiva al fine di pervenire alla regola generale dell'ammissibilità della rinuncia abdicativa a qualsivoglia diritto



reale e, in particolare, al diritto di proprietà.

44. Viceversa, la rinuncia all'usufrutto non è contemplata dal codice civile, come quella alla proprietà. Ebbene, la Corte Suprema non ha dubbi sull'ammissibilità della rinuncia all'usufrutto, anche in tal caso interrogandosi solo se sia donazione indiretta qualora vi sia lo spirito di liberalità in favore del nudo proprietario, beneficiario dalla riespansione piena della proprietà. Alla tesi secondo cui sarebbe donazione indiretta (vedi Cass. n. 13177 del 1997 e ancor prima Cass. n. 507 del 1967), si contrappone quella, più recente, di segno opposto secondo cui «[l]a rinuncia all'usufrutto, quale negozio unilaterale meramente abdicativo, ha come causa la dismissione del diritto e, poiché il consolidamento con la nuda proprietà ne costituisce effetto "ex lege", non può essere considerata come una donazione, né necessita della forma prescritta dall'art. 782 cod. civ.» (Cass. 482 del 2013). Come si vede, l'ammissibilità del negozio abdicativo è data sempre per scontata, si discute solo dell'eventuale inquadramento come donazione indiretta e della forma prescritta a pena di nullità.

45. Ciò detto, pur nella consapevolezza dell'eterogeneità della rinuncia all'usufrutto e alla quota di comproprietà rispetto alla rinuncia al diritto di proprietà immobiliare in quanto si risolvono necessariamente in un'espansione del diritto del nudo proprietario e degli altri comunisti, e quindi si può ipotizzare uno spirito di liberalità in favore di questi, mentre nella rinuncia alla proprietà vi è solo l'effetto abdicativo, senza un vantaggio diretto a favore di alcuno, tuttavia non può negarsi l'esistenza di un generale *favor* del legislatore rispetto a ipotesi di atti abdicativi di diritti reali.

46. Si aggiunga poi che Cass. n. 507 del 1967, pur se si occupa di una vicenda di rinuncia all'usufrutto, sembra affermare un principio più generale in punto di ammissibilità della rinuncia abdicativa, precisando che «[l]a rinuncia ad un diritto, se fatta al fine di avvantaggiare un terzo, costituisce una donazione indiretta, in quanto, per la realizzazione del fine di liberalità, viene utilizzato un negozio diverso del contratto di donazione, per il quale non è necessaria la forma richiesta per questo».

47. Ed ancora, di ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare si parla anche nella giurisprudenza di legittimità che ha affrontato il tema dell'azione di risarcimento danni del privato pregiudicato da occupazione



usurpativa della PA. Si afferma infatti che la proposizione di tale domanda, in luogo di quella di restituzione, costituirebbe atto implicito di rinuncia abdicativa alla proprietà dell'immobile (vedi da Cass. SU 1907/1997 e Cass. SU 735/2015). La configurabilità della rinuncia implicita è molto dubbia, in specie se rapportata ai rilievi di cui sopra che inducono a ritenere centrale ed essenziale, nell'assetto codicistico, e ai fini della certezza nella circolazione dei beni, l'atto scritto di cui all'art. 1350 n. 5 cod. civ. Tanto è vero che la più recente giurisprudenza amministrativa nega validità a tale ricostruzione. Ma, appunto, perché non è consentita la rinuncia implicita, in specie nella materia espropriativa, ove è fortemente sentita l'esigenza che tutto sia regolato e previsto dalla legge (vedi Ad. Plen. Consiglio di Stato n. 2 del 2020 e n. 3 del 2020). Tali limiti non valgono e non devono valere per la rinuncia abdicativa esplicita, tanto più al di fuori della materia espropriativa.

48. La giurisprudenza di legittimità cui si è fatto cenno è accompagnata da una forte spinta dottrina favorevole, soprattutto in tempi più recenti, all'ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà.

49. E si colloca poi in una prospettiva di diritto comparato nella quale, negli ordinamenti di *civil law* con tradizioni molto simili al nostro, la giurisprudenza di legittimità e le decisioni amministrative sono chiare nel senso dell'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà (in Francia vedi Cass. 5 novembre 2015 n. 14-20.845, che ha ritenuto ammissibile la rinuncia abdicativa a condizione che essa risulti da un "acte manifestant sans équivoque leur intention de renoncer à leur droit de propriété"; in Spagna non constano pronunzie di legittimità, ma vi è stato il caso che ha condotto alla *Resolución della Dirección General de los Registros y del Notariado* 26 dicembre 2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale dello Stato in data 28 gennaio 2019, n. 24, sec. III, p. 7739, nella quale espressamente si afferma che l' "ordenamiento (...) español (...) permite la pérdida del dominio por renuncia", definendo quest'ultima come «un acto dispositivo unilateral, mediante una declaración de voluntad no recepticia e irrevocable»). In Germania, poi, il problema interpretativo non si pone nemmeno, perché una norma espressa, l'art. 928 BGB, consente la rinuncia abdicativa.

50. Negli ordinamenti di *common law*, invece, sembra prevalere l'orientamento contrario (ad esempio, la Corte Suprema di Scozia, *Court of Session-Inner House*



12 dicembre 2013, ha chiaramente statuito che “a person cannot abandon the ownership of land in the sense of casting away the real right”). Ma si tratta di ordinamenti, come è noto, aventi tradizioni giuridiche molto distanti dal nostro, nonostante l’origine comune data dal diritto romano. Le soluzioni fornite in tali ordinamenti non sono idonee a mettere in crisi quanto detto sinora sull’ammissibilità, nell’ordinamento italiano, della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà.

51. Quanto sin qui detto conferma che non vi sono, dunque, ragioni per non ammettere nel nostro ordinamento il negozio di rinuncia alla proprietà immobiliare.

52. Le caratteristiche di tale atto sostanzialmente sono state già fornite: è un negozio giuridico unilaterale, non recettizio e irrevocabile, che va redatto per iscritto e va trascritto (solo contro il rinunciante).

53. La natura negoziale deriva dal fatto che esso esprime una scelta del proprietario, è un atto di volontà di cui sono voluti anche gli effetti, appunto la perdita del diritto.

54. La struttura unilaterale consegue al fatto che non vi è una controparte dell’atto: la rinuncia della proprietà produce la perdita del diritto in capo all’originario titolare, senza alcun trasferimento in favore di altri. Nelle ipotesi di rinuncia all’usufrutto e alla quota di comproprietà vi sono soggetti indirettamente avvantaggiati, il nudo proprietario e gli altri comunisti, ma questo è un vantaggio indiretto, che può al limite, come detto, dar vita ad una donazione indiretta, ma resta appunto la struttura unilaterale dell’atto con cui si realizza l’effetto indiretto di liberalità, che comporta solo le implicazioni dell’art. 809 cod. civ.

55. Proprio perché atto unilaterale, esso non deve essere accettato, né può essere opposto.

56. Il debitore può opporsi alla remissione del debito, dichiarando «in un congruo termine di non volerne approfittare» (art. 1236 cod. civ.). Ma questa diversa posizione del debitore si spiega non solo come ossequio al principio *invito beneficium non datur*, ma anche perché il rapporto obbligatorio sussiste fra due (o più) soggetti e dunque non si può consentire a una sola parte, anche se quella creditrice, di estinguere il rapporto obbligatorio senza lasciare alcuna parola all’altra parte, che sebbene debitore potrebbe avere un interesse a conservare il



rapporto obbligatorio e la propria qualifica di debitore.

57. La proprietà non ha controparti obbligate: esso è il diritto assoluto per eccellenza, efficace *erga omnes*, rispetto al quale gli altri non sono obbligati ma si pongono in posizione di soggezione. E allora questi soggetti terzi non devono, né possono opporsi alla perdita dell'altrui diritto.

58. Né essi hanno interesse a farlo quali soggetti riceventi un arricchimento dalla altrui perdita del diritto di proprietà. La regola tendenziale secondo cui il soggetto beneficiario da un incremento patrimoniale ad opera di un terzo in virtù di un negozio da quest'ultimo concluso ha il potere di impedire tale arricchimento (vedi ad esempio il citato art. 1236 cod. civ. in materia di remissione del debito, l'art. 649 cod. civ. in materia di legato, gli artt. 1333 e 1411 cod. civ. in materia di contratto con obbligazioni a carico del solo proponente o a favore di terzo) non trova applicazione nel nostro caso, appunto perché non vi è alcun soggetto che si arricchisce a seguito della rinuncia al diritto di proprietà: il bene diventa vacante.

59. Come anticipato, l'art. 827 cod. civ., in questo contesto, non connota lo Stato come soggetto beneficiario dall'atto dismissivo. La norma non prevede una vicenda traslativa: il diritto si perde a seguito del negozio unilaterale dismissivo della proprietà, il bene a quel punto diventa vacante e così si inverte la condizione prevista dall'art. 827 cod. civ. e si realizza l'acquisizione da parte dello Stato, che è acquisizione a titolo originario.

60. Seguendo questa ricostruzione, non può trovare qui seguito l'idea, che pure ha trovato una qualche eco in dottrina, per cui lo Stato potrebbe opporsi all'altrui rinuncia e renderla inefficace, mediante l'espressione di un "rifiuto eliminativo". Il rifiuto eliminerebbe, appunto, gli effetti, perseguendo una funzione ostativa al definitivo cristallizzarsi o consolidarsi della situazione determinatasi nella sfera giuridico-patrimoniale di colui che esercita il potere oppositivo: interverrebbe su di un effetto che si è già prodotto nella sfera giuridica di chi, rifiutando, lo elimina; ripristinando, così, *ex tunc*, la situazione giuridica preesistente.

61. Questa tesi non appare condivisibile per due ordini di ragioni.

62. La prima è che l'art. 827 cod. civ. non contempla in alcun modo questa possibilità di rifiuto, parlando di beni vacanti che "*spettano allo Stato*" (l'art. 928 BGB, viceversa, non prevede l'obbligo dello Stato di acquisire il bene vacante, attribuendo allo Stato la facoltà discrezionale di farlo; la differenza di disciplina è



evidente e questa differenza ha e deve avere un senso).

63. La seconda è che la logica sottesa all'art. 827 cod. civ. implica che lo Stato è tenuto ad acquisire al proprio patrimonio i beni vacanti, derelitti dai proprietari. Venendo in rilievo un'espressione di sovranità, lo Stato è obbligato ad acquisirli, come è obbligato ad accettare le eredità in caso di mancanza di eredi testamentari o legittimi (art. 586 cod. civ.). D'altronde, non avrebbe senso ammettere questa possibilità di possibilità di rifiuto dei beni *res nullius*, laddove lo Stato, sempre esprimendo la propria sovranità, potrebbe espropriare beni abbandonati ma non formalmente dismessi qualora il loro "deperimento ... ha per effetto di nuocere gravemente al decoro delle città o alle ragioni dell'arte, della storia o della sanità pubblica" (art. 838 comma 2 cod. civ. già citato). Lo Stato, così come può esercitare la sua sovranità espropriando, allo stesso tempo deve soggiacere agli oneri derivanti dalla sua sovranità, acquisendo, sempre per le medesime ragioni di pubblica utilità, i beni immobili divenuti *res nullius*. In tal senso, il legislatore risolve ogni dubbio, escludendo *ab ovo* egli stesso ogni margine per la configurabilità nella fattispecie del principio *invito beneficium non datur*.

64. Ammessa la configurabilità teoretica della rinuncia al diritto di proprietà immobiliare, può passarsi all'ultimo momento di ponderazione, riguardante la configurabilità o meno di un giudizio di meritevolezza del negozio unilaterale abdicativo.

65. La clausola generale di meritevolezza, che non è conosciuta in ordinamenti giuridici affini a quello italiano, quali ad esempio, l'ordinamento francese e quello tedesco e non era neanche prevista nel codice civile del 1865 e in quello napoleonico, è stata introdotta nel codice civile del 1942, all'articolo 1322, comma secondo, c.c. al fine di coordinare il sistema del diritto civile ai principi etico politici di stampo metagiuridico del regime fascista, in un'ottica dirigista dell'economia e nel quadro dell'ordinamento corporativo. In tal senso, significativo è quanto riportato nella Relazione del Ministro Guardasigilli, che, al numero 603, *inter alia*, chiarisce che: «[...] l'ordine giuridico, infatti, non può prestare protezione a mero capriccio individuale, ma a funzioni utili che abbiano una rilevanza sociale, e, come tali, meritino di essere tutelate dal diritto. Si pensi, per esempio, a un contratto col quale alcuno consenta, dietro compenso, all'astensione da un'attività produttiva o a un'esplicazione sterile della propria attività personale o a una



gestione antieconomica o distruttiva del di un bene soggetto alla sua libera disposizione, senza una ragione socialmente plausibile, ma solo per soddisfare il capriccio o la vanità della controparte. Un controllo della corrispondenza obiettiva del contratto alle finalità garantite all'ordinamento giuridico è inutile se le parti utilizzano i tipi contrattuali legislativamente nominati ma specificamente disciplinati: in tal caso la corrispondenza stessa è stata apprezzata e riconosciuta dalla legge col disciplinare il tipo particolare di rapporto e resta allora da indagare se per avventura la causa considerata non esista in concreto o se sia venuta meno. Quando il contratto non rientra in alcuno degli schemi tipici legislativi, essendo mancato il controllo preventivo astratto della legge sulla rispondenza del tipo nuovo di rapporto alle finalità tutelate, si palesa invece necessaria la valutazione del rapporto da parte del giudice, diretta ad accertare se esso si adegui ai postulati dell'ordinamento giuridico».

66. E' logico che siffatta genesi della clausola generale di meritevolezza, intesa come riflesso della diffidenza con cui lo Stato fascista vedeva l'esplicarsi dell'autonomia privata, appunto, da arginare in quanto potenziale nemico di cui alterare la natura imponendo alla stessa le proprie finalità e, quindi, il necessario perseguimento dei principi dell'ordinamento corporativo fascista, così andando ben oltre un vero controllo di legalità, è del tutto venuta meno nell'ordinamento repubblicano, fondato sullo stato costituzionale di diritto. Di qui la riscoperta della clausola generale *de qua*, dopo un primo tempo, negli anni '50 e '60, in cui ne era stata offerta una lettura sostanzialmente abrogativa indicandola come mera sintesi di precetti già positivizzati. Si è infatti, pian piano, affermata una sua declinazione agganciata ai valori costituzionali e all'ordinamento sovranazionale ed europeo in termini di ragionevolezza intrinseca del programma contrattuale. La meritevolezza è stata così, vista sia come modalità di controllo del risultato del programma contrattuale sui rapporti privati in termini di non irragionevole dissonanza rispetto ai principi di solidarietà e non prevaricazione posti dall'ordinamento a fondamento dello svolgimento dei rapporti *inter privatorum*, sia anche come strumento di verifica dell'atto di autonomia privata rispetto agli interessi pubblici, quasi come un giudizio di conformità dell'atto di autonomia privata ai valori dell'ordine pubblico costituzionale, di cui agli articoli 2, 3, 41, 42 e 47 Cost. e dei Trattati europei (si richiama sul punto l'ordito argomentativo di



Cass. 10 novembre 2015, n. 22950, secondo cui: «[c]iò, dunque, a conferma di una valutazione autonoma di meritevolezza, quale necessario controllo di conformità dell'atto al sistema giuridico vigente e ai suoi valori costituzionali, da svolgere, come questa Corte ha precisato, alla stregua del parametro dei "superiori valori costituzionali previsti a garanzia degli specifici interessi perseguiti ... attesa l'interazione, sulle previgenti norme codicistiche, delle superiori e successive norme di rango costituzionale e sovranazionale comunque applicabili quali principi informatori o fondanti dell'ordinamento stesso" (così Cass. 1° aprile 2011, n. 7557). In definitiva, esiste una sorta di parallelismo tra i limiti che il legislatore incontra nell'esplicazione del suo potere e quelli posti all'autodeterminazione dei privati; ed i fondamenti costituzionali dell'autonomia negoziale offrono all'interprete le indispensabili coordinate, alle quali attingere per esprimere sui singoli e concreti atti di autonomia quei giudizi di valore che l'ordinamento affida loro, vale a dire i controlli di "meritevolezza di tutela degli interessi" (art. 1322 c.c.) e di "liceità" (art. 1343 c.c.)»).

67. Il che si pone su un piano affatto differente dalla liceità del contratto, posto che il controllo di meritevolezza non si esaurisce nella liceità del contratto o del suo oggetto o della sua causa in quanto impinge in un giudizio non sul negozio di autonomia privata in sé, bensì sul risultato con esso perseguito che non deve essere contrario alla coscienza civile, all'economia nazionale, al buoncostume e o all'ordine pubblico, nella nuova accezione di tali concetti non più intesi, secondo la logica dell'ordinamento pre-repubblicano, come limiti illiberali e dirigisti all'autonomia privata, bensì quali clausole di salvaguardia dei valori di uguaglianza, solidarietà e funzione sociale declinati nel Patto costituzionale attraverso gli articoli in epigrafe menzionati, oltre che dei vincoli discendenti dal diritto europeo.

68. Così declinata detta clausola generale, il suo ambito di applicazione esonda i contratti atipici, involgendo anche i contratti che appartengono a tipi aventi una esplicita disciplina normativa. In questa prospettiva, il giudizio di meritevolezza si trasforma in una verifica della causa in concreto come «sintesi degli interessi reali che il contratto stesso è diretto a realizzare». Significativo è l'*iter* argomentativo di Cass., Sez. Un., 24 settembre 2018, n. 22437, ove si legge al § 16 e ss. quanto segue: «[r]imane, però, vivo e vitale il *test* su come la libera determinazione del



contenuto contrattuale, tramite la scelta del modello *claims made*, rispetti, anzitutto, i "limiti imposti dalla legge", che il primo comma dell'art. 1322 c.c. postula per ogni intervento conformativo sul contratto inerente al tipo, in ragione del suo farsi concreto regolamento dell'assetto di interessi perseguiti dai paciscenti, secondo quella che suole definirsi "causa in concreto" del negozio. Ed è un *test* che non prescinde, però, dalla stessa tensione ispiratrice dello scrutinio di meritevolezza di cui al capoverso del citato art. 1322 c.c. e che guarda - come questa Corte ha in più di un'occasione evidenziato (tra le altre, Cass., 1 aprile 2011, n. 7557; Cass., 10 novembre 2015, n. 22950; Cass., S.U., 17 febbraio 2017, n. 4224) - alla complessità dell'ordinamento giuridico, da assumersi attraverso lo spettro delle norme costituzionali, in sinergia con quelle sovranazionali (nel loro porsi come vincolo cogente: art. 117 Cost., comma 1) e segnatamente delle Carte dei diritti, le quali norme non imprime all'autonomia privata una specifica ed estraniante funzionalizzazione, bensì ne favoriscono l'esercizio, ma non già in conflitto con la dignità della persona e l'utilità sociale (artt. 2 e 41 Cost.), operando, dunque, in una prospettiva promozionale e di tutela». In tal guisa, la giurisprudenza di legittimità sembra raccogliere la sollecitazione dottrinale secondo cui gli interessi perseguiti non hanno una posizione distinta da quella della causa, ma confluiscono in essa, così da perdere la loro autonomia operativa. Ne segue che il controllo sulla causa in concreto consente di svolgere il controllo di meritevolezza con riguardo a ogni atto negoziale, sia esso tipico, che atipico.

69. Di qui il necessario *focus* sui parametri che devono ispirare siffatto controllo, nella consapevolezza della persistente attualità della riflessione dottrinale che avvertiva circa la necessità di evitare scelte ermeneutiche che esponessero il contratto a un potere discrezionale del giudice che finirebbe per distruggere il contratto stesso nella sua essenziale funzione, ponendosi contro le esigenze di certezze di stabilità che ne rappresentano la base. Ebbene, tali parametri, in un ordinamento di stampo liberale, che preservi l'azione dell'autonomia privata, non possono che limitarsi a inverare i superiori valori dell'ordinamento costituzionale, sovranazionale ed europeo, per cui non può censurarsi qualsiasi scelta sol perché egoistica, ma solo quella che si manifesti in un risultato del tutto incongruo con i valori fondamentali dell'ordinamento giuridico, dando luogo a un'operazione economica del tutto irragionevole se valutata secondo un prisma di stampo



costituzionale.

70. D'altro canto, non può tacersi che l'atto negoziale che persegua interessi ritenuti non meritevoli di tutela si traduce in un atto radicalmente nullo, improduttivo di qualsivoglia effetto. Il che offre il destro per cogliere l'intrinseca tensione fra il giudizio di meritevolezza e le esigenze di certezza e stabilità dei rapporti giuridici, proprio in considerazione della imprescrittibilità dell'azione di nullità ex art. 1422 cod. civ.

71. Tale sintetica panoramica si rivela utile per testimoniare la progressiva *vis expansiva* che ha connotato la declinazione applicativa della clausola di meritevolezza nella più recente evoluzione giurisprudenziale e rispetto alla quale, così tornando al tema di stretto interesse, anche l'atto di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare non può andare esente.

72. Si tratta allora di perimetrare un sindacato sulla causa, senza però consentire derivate applicative tali da giungere ad affermare che l'atto di rinuncia è nullo già solo se connotato da un intento puramente egoistico.

73. A questo riguardo va dato atto che la validità di siffatto negozio viene messa in discussione da alcuni studiosi qualora l'atto dismissivo trovi la sua *ratio* esclusiva nell'esigenza di sottrarsi alle responsabilità proprietarie di un bene non fruttifero ma fonte solo di danni al proprietario e ai terzi. Si afferma che, in tali casi, esso sarebbe nullo ex art. 1343 cod. civ. perché avente causa illecita ovvero ex art. 1345 cod. civ. perché basato su un motivo illecito (si tratta di tesi condivisa anche da Trib. Lecce 11 settembre 2019, recependo il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato n. 37243/2017).

74. Ora, le ragioni soggettive che inducono il proprietario a rinunciare alla proprietà non paiono incidere sulla causa del negozio, che è data dalla "dismissione del diritto" (così la citata Cass. n. 482 del 2013). Il proprietario potrebbe essere anche in mala fede, ma la causa del negozio unilaterale di rinuncia, ossia la perdita del diritto di proprietà, resta ferma e lecita.

75. Peraltro, l'unica mala fede ipotizzabile è quella in danno dei creditori. Ebbene, è pacifico che il negozio in frode ai creditori non sia nullo. Invero, "In assenza di una norma che vieti, in via generale, di porre in essere attività negoziali pregiudizievoli per i terzi, il negozio lesivo dei diritti o delle aspettative dei creditori non è, di per sé, illecito, sicché la sua conclusione non è nulla per illiceità della



causa, per frode alla legge o per motivo illecito determinante comune alle parti, apprestando l'ordinamento, a tutela di chi risulti danneggiato da tale atto negoziale, dei rimedi speciali che comportano, in presenza di particolari condizioni, l'applicazione della sola sanzione dell'inefficacia" (così Cass. 15844/22 e Cass. 25138/14).

76. Più in particolare, se il bene è pignorato, l'azione esecutiva continua e ai sensi dell'art. 2915 cod. civ. non ha effetto nei confronti dei terzi creditori l'atto abdicativo del diritto di proprietà. Se il bene è ipotecato, i creditori ipotecari conservano la garanzia reale sul bene che passa allo Stato avente causa, secondo le ordinarie regole di cui agli artt. 2808 e 2858 cod. civ. Se il creditore non è assistito da garanzie reali o privilegi, l'atto dismissivo della proprietà che pregiudichi la generale garanzia patrimoniale dettata dall'art. 2740 cod. civ. può essere oggetto dell'azione revocatoria di cui all'art. 2901 cod. civ., tanto più facilitata dal fatto che si aggredisce un atto unilaterale a titolo gratuito. Inoltre, in presenza delle condizioni di cui all'art. 2929-bis cod. civ., soccorre anche l'azione esecutiva - revocatoria prevista da tale ultima disposizione. Se poi il proprietario dismettente è anche fallito, vi è la revocatoria secondo la legge fallimentare.

77. Si aggiunga per completezza che la perdita del bene non esonera il rinunziante dai suoi eventuali pregressi obblighi risarcitori, che dipendono dalla situazione esistente al momento in cui i danni si sono verificati. Lo Stato, una volta che acquisisce la proprietà del bene vacante *ex art. 827 cod. civ.*, non subentra certo negli obblighi risarcitori posti in capo al precedente proprietario. L'art. 586 comma 2 cod. civ., relativo alla successione necessaria dello Stato, prevede espressamente la limitazione di responsabilità dello Stato per i debiti ereditari nei limiti dei beni acquistati (art. 586 comma 2 cod. civ.). Tale disposizione espressa ha senso nella misura in cui la successione necessaria dello Stato è una successione a titolo universale, vi è quindi subentro nei debiti del *de cuius*, per cui ha una logica la espressa limitazione di responsabilità. Mentre il subentro *ex art. 827 cod. civ.* produce solo un acquisto a titolo originario della proprietà del bene dismesso, senza che vi sia alcuna sostituzione nella posizione debitoria derivante dalla situazione e da inadempimenti pregressi.

78. Ciò, è bene sottolinearlo, entro certi limiti, vale anche in materia ambientale,



dove l'art. 253 del d.lgs. 152/2006, sostitutivo delle prescrizioni di cui ai commi 10 ed 11 dell'art. 17 d.lgs. 22/1997, stabilisce che «[g]li interventi di cui al presente titolo», ovvero gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale, «costituiscono onere reale sui siti contaminati qualora effettuati d'ufficio dall'autorità competente ai sensi dell' articolo 250» (art. 253 comma 1) e prescrive poi che «[l]e spese sostenute per gli interventi di cui al comma 1 sono assistite da privilegio speciale immobiliare sulle aree medesime, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2748 comma 2 cod. civ.. Detto privilegio si può esercitare anche in pregiudizio dei diritti acquistati dai terzi sull'immobile» (art. 253 comma 2). Invero, come precisato di recente dalle Sezioni Unite, «[i]n tema di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati, l'obbligo di adottare le misure idonee a fronteggiare la situazione di inquinamento è a carico di colui che di essa sia responsabile per avervi dato causa, in base al principio "chi inquina paga"; pertanto, l'obbligo di eseguire le misure di messa in sicurezza di emergenza e di bonifica non può essere imposto al proprietario del sito contaminato incolpevole dell'inquinamento, perché gli effetti a suo carico restano limitati a quanto previsto dall'art. 253 d.lgs. n. 152 del 2006 (codice dell'ambiente) con riguardo a oneri reali e privilegi speciali immobiliari per il rimborso delle spese relative agli interventi effettuati dall'autorità competente e nei limiti del valore di mercato del sito determinato dopo l'esecuzione degli interventi stessi» (Cass. SU n. 3077 del 2023, alla cui ampia motivazione si rinvia integralmente).

79. Si tratta di una soluzione che si pone in linea anche con quella fornita dalla Corte di Giustizia dell'UE, che nella nota pronuncia del 4 marzo 2015, resa nella causa C-534/13, ha chiarito che «la Direttiva 2004/35/CE deve essere interpretata nel senso che non osta a una normativa nazionale ... la quale, nell'ipotesi in cui sia impossibile individuare il responsabile della contaminazione di un sito o ottenere da quest'ultimo le misure di riparazione, non consente all'autorità competente di imporre l'esecuzione delle misure di prevenzione e di riparazione al proprietario di tale sito, non responsabile della contaminazione, il quale è tenuto soltanto al rimborso delle spese relative agli interventi effettuati dall'autorità competente nel limite del valore di mercato del sito, determinato dopo l'esecuzione di tali interventi».

80. Dunque, l'atto dismissivo della proprietà anche in questo caso non è in frode



ai creditori, perché con esso non ci si libera da alcuna responsabilità per i fatti pregressi. Per i quali non risponde lo Stato tenuto ad acquisire la proprietà ex art. 827 cod. civ.

81. Del resto, anche in un'ipotesi tipica di rinuncia liberatoria come quella dell'art. 882 cod. civ. la legge si preoccupa di chiarire che la rinuncia alla comunione del muro “non libera il rinunziante dall'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni a cui abbia dato causa col fatto proprio” (il comma 3). Si tratta di una disposizione che esprime un principio generale, ossia che il subentro negli obblighi non riguarda mai quelli di natura risarcitoria collegati ad inadempimenti e violazioni del rinunziante.

82. Nondimeno, fatto sta che lo Stato, una volta che acquisisce la proprietà del bene ex art. 827 cod. civ., ne assume la detenzione e, quindi, diventa responsabile dei danni successivi, quantomeno ex art. 2051 c.c. In tale ottica va letta la giurisprudenza amministrativa che, proprio in tema di siti inquinati, afferma che oneri di oneri di bonifica e riduzione in pristino gravano anche sul detentore e chi sia subentrato nella detenzione del bene stesso (cfr. *inter alia* Consiglio di Stato, Ad. Plen. 26 gennaio 2021, n. 3).

83. Come si vede, la materia ambientale costituisce la cartina di tornasole di come la rinuncia alla proprietà immobiliare, con la conseguente acquisizione necessaria da parte dello Stato ex art. 827 cod. civ., possa produrre l'effetto di “scaricare” sullo Stato, e quindi sulla collettività, i “costi” di una proprietà dannosa, anche fortemente dannosa. Proprio per questa ragione si pone in concreto l'esigenza di valutare se questo refluire dei costi possa dare vita a un giudizio di immeritevolezza ai sensi dell'art. 1322 comma 2 cod. civ., letto nella dimensione valoriale emergente dalla Costituzione repubblicana.

84. In termini generali, al negozio abdicativo è ascrivibile una meritevolezza di sistema, posto che la dismissione della situazione giuridica proprietaria costituisce la massima espressione del potere di disposizione che compete appunto al proprietario. La “funzione sociale” della proprietà privata, cui fa riferimento l'art. 42 comma 2 Cost., è certamente un valore di carattere programmatico che non può incidere sullo statuto proprietario al punto da mettere in crisi il potere del proprietario di disporre del bene in modo pieno ed esclusivo, potere che, così come può concretarsi nella privazione gratuita del bene



attraverso lo strumento tipico della donazione, può concretarsi in un atto di rinuncia unilaterale della proprietà. Tuttavia, quando l'operazione economica inverata con il negozio di rinuncia collida in modo evidente con i valori costituzionali, traducendosi in una scelta prevaricatrice e in odio al principio di solidarietà sociale *ex art. 2 Cost.*, volta alla mera "privatizzazione dei profitti" e alla "pubblicizzazione delle perdite", in irriducibile contrasto con l'interesse generale della collettività, deve ritenersi residui un margine di intervento giudiziario in linea con la divisata evoluzione del composito pensiero giurisprudenziale elaborato sul tema della meritevolezza.

85. Diversamente opinando, ossia configurandosi un'impossibilità di intervento giudiziario, si potrebbero legittimare condotte anche del tutto abusive, tali da configurare l'autonomia privata come priva di limiti. E, così ragionando, non vi è dubbio che l'autonomia privata si paleserebbe come "diritto tiranno", la cui tutela godrebbe di un'illimitata espansione, una tutela a carattere assoluto, che prescinde da un corretto bilanciamento, inteso quale operazione dinamica ispirata a criteri di ragionevolezza e proporzionalità. Al contrario, la tutela di siffatto bene giuridico deve rispondere ai predetti criteri di proporzionalità e di ragionevolezza, in modo tale da non consentire né la sua prevalenza assoluta, né - necessariamente - il sacrificio totale di altro bene-interesse. Occorre dunque che in tal modo sia sempre garantita una tutela unitaria, sistemica e non frammentata di tutti gli interessi costituzionali implicati (come da insegnamento della Corte costituzionale: sentenze n. 8 del 2025, n. 33 del 2021, n. 25 del 2019, n. 58 del 2018; n. 63 del 2016; n. 85 del 2013 e n. 264 del 2012 e da giurisprudenza di codeste Sezioni Unite, cfr. fra le più recenti: Cass. Sez. Un., 19 marzo 2025, n. 7299; Cass., Sez. Un., 14 maggio 2024, n. 13319; Cass., Sez. Un., 28 marzo 2024, n. 8492).

86. Altrimenti detto, è configurabile un intervento del giudice quando il risultato economico della rinuncia abdicativa si esaurisca in un mero scarico sul patrimonio pubblico di esorbitanti costi, che, sommati fra di loro, finiscono col cozzare coi vincoli di bilancio di stampo europeo. Solo entro tale residuale e limitato perimetro il giudice può dichiarare nullo l'atto abdicativo della proprietà.

87. Tale soluzione, che vede la declaratoria di immeritevolezza del negozio abdicativo del diritto di proprietà immobiliare sì configurabile, e pur tuttavia



avente i caratteri dell'eccezionalità perché comunque dicotomico rispetto al divisato principio di sovranità territoriale sotteso al disposto di cui all'art. 827 c.c., sembra quella più equilibrata perché evita di prefigurare atti dismissivi alla fine tutti *sub iudice*, che il proprietario compie nell'incertezza di avere effettivamente dismesso la proprietà (con possibilità che, dopo anni di causa, l'atto venga dichiarato nullo *ex tunc*) e che il notaio riceva l'atto senza dare alla parte garanzie di validità dello stesso. La certezza dei traffici giuridici verrebbe compromessa, senza che se ne intraveda una valida consistente ragione.

88. Si manifesta qui la propensione per una soluzione che colga in pieno il monito espresso da F. LOPEZ DE OÑATE , *La certezza del diritto*, I ed., Roma, 1942, II ed. Roma, 1950, ove si legge: «[l]a certezza della norma come preordinamento normativo (...) deve concretarsi in una certezza conferita all'individuo, che è il vero destinatario finale (...) della norma. (...) L'esigenza della certezza appare come l'esigenza più viva di difesa del soggetto nella sua individualità precisa, singola ed irriducibile». Pertanto, «[i]l diritto con la sua norma introduce la certezza della vita sociale, garantendo la qualifica dei comportamenti possibili. L'astrattezza, la rigidità e la fissità della norma (...) mirano soltanto semplicemente a questo, a garantire in modo certo ed inequivocabile l'azione in modo che gli uomini possano contare su ciò che verrà» di modo che «ciascuno sia portato alla fiducia in sé e negli altri» che è «attivata attraverso la norma» ed è questo "il dato singolare e specifico dell'esperienza giuridica».

89. Se l'esclusione di qualsiasi vaglio di meritevolezza del negozio unilaterale di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare configura un arbitrario primato dell'atto di autonomia privata rispetto a ogni altro valore costituzionale o di diritto europeo possibilmente antagonista con esso (e così in dissonanza con il secondo alinea dell'art. 41 Cost. che pone sia il divieto di contrasto con l'utilità sociale, sia la necessità di non recare danno alla salute, all'ambiente, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana), la opposta soluzione, che possa consentire un vaglio di meritevolezza aperto e non a carattere eccezionale, potrebbe consentire al giudice di esondare in un improprio sindacato circa le ragioni sottese all'atto di estrinsecazione della propria sfera di autonomia privata, procedendo a un eccessivamente penetrante vaglio dell'atto di autonomia privata, non in sintonia con l'ordinamento democratico di stampo liberale. Tale opzione consentirebbe di



dichiarare nullo l'atto di rinuncia già solo se connotato da un intento puramente egoistico

90. È superfluo, per il rispetto dovuto a Chi legge, tratteggiare gli effetti pervasivi in punto di certezza delle posizioni giuridiche, attesa la citata imprescrittibilità dell'azione di nullità *ex art. 1422 c.c.* Inutile è poi sottolineare la intrinseca soggettività di un tal tipo di giudizio posto che sarebbe un compito assai arduo incanalare entro cardini di oggettiva prevedibilità un giudizio di meritevolezza, anche in considerazione del possibile inverarsi di comportamenti contraddittori dell'autorità amministrativa.

91. Verrebbe così in rilievo una soluzione in contrasto con il principio di certezza dei rapporti giuridici inteso, quindi, come postulato secondo cui il privato ha un interesse pretensivo a una produzione normativa stabile, sicché possa contare sulla certezza delle leggi e degli atti emessi dalle istituzioni pubbliche.

In conclusione, si chiede a codesta Corte di enunciare il seguente principio di diritto: la rinuncia al diritto di proprietà immobiliare è ammissibile, quale atto negoziale in cui si estrinseca lo statuto proprietario. Il relativo negozio unilaterale a carattere abdicativo, non traslativo, non recettizio, irrevocabile, sottoposto a forma scritta *ad substantiam* e trascrivibile esclusivamente contro il rinunciante, comporta *ipso iure* l'acquisizione a titolo originario da parte dello Stato del bene oggetto di rinuncia *ex art. 827 c.c.* Esso è comunque soggetto a un giudizio di meritevolezza agganciato ai valori costituzionali, fondanti l'ordinamento giuridico, e al rispetto del diritto europeo, di modo che il negozio unilaterale di rinuncia abdicativa del diritto di proprietà immobiliare in casi eccezionali può essere considerato immeritevole di tutela e, quindi, nullo se consista in un'operazione economica che si ponga in netto e irriducibile contrasto con gli interessi pubblici, collettivi e generali espressi dal testo costituzionale e dai Trattati europei e concretantisi, in particolare, nel principio costituzionale della parità di bilancio e dei relativi vincoli europei di bilancio, senza che a tal fine sia sufficiente il mero perseguimento da parte del rinunciante di un fine egoistico.

PER QUESTI MOTIVI

l'Ufficio conclude perché codesta On. Corte di cassazione voglia enunciare il seguente principio di diritto:



la rinuncia al diritto di proprietà immobiliare è ammissibile, quale atto negoziale in cui si estrinseca lo statuto proprietario. Il relativo negozio unilaterale a carattere abdicativo, non traslativo, non recettizio, irrevocabile, sottoposto a forma scritta *ad substantiam* e trascrivibile esclusivamente contro il rinunciante, comporta *ipso iure* l'acquisizione a titolo originario da parte dello Stato del bene oggetto di rinuncia *ex art. 827 c.c.* Esso è comunque soggetto a un giudizio di meritevolezza agganciato ai valori costituzionali, fondanti l'ordinamento giuridico, e al rispetto del diritto europeo, di modo che il negozio unilaterale di rinuncia abdicativa del diritto di proprietà immobiliare in casi eccezionali può essere considerato immeritevole di tutela e, quindi, nullo se consista in un'operazione economica che si ponga in netto e irriducibile contrasto con gli interessi pubblici, collettivi e generali espressi dalla Costituzione e dai Trattati europei e concretantisi, in particolare, nel principio costituzionale della parità di bilancio e dei relativi vincoli europei di bilancio, senza che a tal fine sia sufficiente il mero perseguimento da parte del rinunciante di un fine egoistico.

Roma, 6 maggio 2025

I Sostituti procuratori generali

Dott. Alessandro Pepe

Dott. Fulvio Troncone

