

RINUNCIA ABDICATIVA

Evoluzione giurisprudenziale e Sezioni Unite n. 23093/2025

Ammissibilità della rinuncia abdicativa.

Le Sezioni Unite, con la sentenza n. 23093/2025, risolvono il contrasto giurisprudenziale in materia di ammissibilità della rinuncia abdicativa, affermando i seguenti principi di diritto:

- «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 c.c., 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 c.c., 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»»;

«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 precezzo dell'art. 42, secondo comma, Cost., o di nullità per illecitità 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».

Nozione di rinuncia abdicativa.

- Modalità con cui si realizza la circolazione dei beni;
- NEGOZIO UNILATERALE = il rinunciante DISMETTE una situazione giuridica di cui è titolare SENZA TRASFERIMENTO in capo a un altro soggetto e SENZA AUTOMATICA ESTINZIONE del diritto
- NEGOZIO ATIPICO = il legislatore, infatti, disciplina solo la RINUNCIA LIBERATORIA - con perdita del diritto - e la RINUNCIA TRASLATIVA - con trasferimento del diritto a un soggetto o accrescimento delle quote di comproprietà
- EFFETTI DIRETTI = estinzione del diritto in modo irrevocabile
- EFFETTI INDIRETTI = non riconducibili al negozio, ma alla LEGGE
- Acquisto da parte dello STATO = ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO

Atipicità della rinuncia abdicativa.

Si pongono due problemi:

- Ammissibilità ordinamentale.
- Sindacato giurisdizionale sulla causa.

→ Si ricollega al tema della CIRCOLAZIONE DEI BENI GRAVATI DA ONERI NEGATIVI: tale fattispecie può realizzarsi anche con un ATTO UNILATERALE DISMISSIVO, come la rinuncia abdicativa.

→ Coordinamento con C. cost. 160/2024 in tema di USUCAPIONE = la rinuncia abdicativa determina l'acquisto a titolo originario, ma NON FA VENIR MENO I DIRITTI REALI MINORI (“La sorte di un diritto reale minore non è in sé pregiudicata dalla natura originaria dell'acquisto, bensì dipende dalla funzione di quest'ultimo e da come viene regolamentato dal legislatore”).

Problema dell'ammissibilità. Sul punto, si sono sviluppate tesi contrapposte.

- **TESI POSITIVA.** Si basa su plurimi argomenti:

- **Perché sopra pallino nero e qui pallino bianco?**
 - Art. 827 c.c. = il bene immobile dismesso viene acquistato da parte dello Stato
 - Art. 827 c.c. NON è SOVRAPPONIBILE all'art. 569 c.c. = acquisto da parte dell'Erario dei BENI CADUTI IN SUCCESSIONE SENZA EREDE
 - Art. 1350, n. 5 c.c. = FORMA SCRITTA AD SUBSTANTIAM per i contratti che abbiano a oggetto la DISMISSIONE DI DIRITTI REALI
 - Art. 2643, n. 5 c.c. = TRASCRIZIONE di tali contratti
 - Art. 1118, co. 2 c.c. = in tema di CONDOMINIO, NON si può RINUNCIARE ALLE PARTI COMUNI, dunque, vi è un implicito riconoscimento della possibilità di rinunciare
 - S.U. n. 33645/2022 in tema di DANNO DA OCCUPAZIONE ABUSIVA = il nucleo del diritto di proprietà comprende, tra le varie facoltà, altresì il NON USO e la RINUNCIA allo stesso
- **TESI NEGATIVA.** Capovolge gli argomenti della tesi positiva.
 - Art. 827 c.c. non risponde a una *ratio* di circolazione degli immobili → Si limita a escludere l'occupazione come modo di acquisto dei beni immobili, a differenza di quanto accade per i beni mobili
 - Esclude che gli argomenti *ex artt.* 1350, n. 5 e 2643, n. 5 c.c. siano decisivi, in quanto si tratta di norme che riguardano i contratti, non i negozi unilaterali come la rinuncia abdicativa
 - Art. 1118 c.c. esaurisce la sua portata nella contitolarietà, rappresentando una deroga al principio generale della comunione *ex art.* 1104 c.c. in materia di liberazione dall'obbligo delle spese comuni mediante rinuncia alla quota
 - Le ipotesi di rinuncia prevista dal codice si risolvono sempre in un TRASFERIMENTO DEL DIRITTO o in ACCRESCIMENTO DEL DIRITTO DI TERZI

S.U. n. 23093/2025 aderiscono alla TESI POSITIVA.

- AMMISSIBILE la rinuncia abdicativa = si tratta di un ATTO GIURIDICO UNILATERALE NON RECETTIZIO
- Si perfeziona con la DICHIARAZIONE DEL PROPRIETARIO + TRASCRIZIONE nei registri immobiliari
- Determina l'ACQUISIZIONE EX LEGE del bene da parte DELLO STATO
- Assumono rilievo gli interessi dell'autore della dichiarazione, che non produce un vincolo contrattuale
- Si tratta di una FORMA ATTUATIVA DEL POTERE DI DISPOSIZIONE DEL PROPRIETARIO = non soggetta dalla legge ad alcun limite di scopo
- Necessario che la dichiarazione si manifesti all'esterno + trascrizione per l'opponibilità ai terzi
- Effetto = DISMISSIONE DEL DIRITTO.
- Effetto riflesso = art. 827 c.c. = ACQUISIZIONE DA PARTE DELLO STATO
- ATIPICITÀ dell'atto di rinuncia = l'interesse del proprietario discende dalla natura di diritto reale e dalla patrimonialità dell'oggetto
- Ammessa la rinuncia abdicativa come MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEI POTERI DOMINICALI DI UTILIZZAZIONE E SCELTA DI DESTINAZIONE DEL BENE (art. 823 c.c.)
- Il giudice NON può intervenire con una declaratoria di NULLITÀ VIRTUALE per contrasto con l'art. 42, co. 2 Cost.
- Occorre però la VERIFICA DELLA MERITEVOLEZZA e LICEITÀ DELLA CAUSA = l'esercizio antisociale della proprietà resta oggetto di controllo giudiziale con riferimento a concreti comportamenti che pregiudicano le ragioni dei terzi
- RINUNCIA = manifesta il DISINTERESSE a mantenere la titolarità del bene
- ABUSO ABDICATIVO = suppone un esercizio della facoltà proprietaria diretto a concretizzare L'INTERESSE POSITIVO DIVERSO, ossia un risultato economico non meritevole di tutela

Riflessi sul sindacato giurisdizionale.

Aderendo le S.U. 2025 alla tesi favorevole all'ammissibilità della rinuncia abdicativa, emergono indirizzi contrapposti in punto di sindacato sulla causa.

- **TESI NEGATIVA.**

- o NON è necessario il sindacato causale, trattandosi di un NUDUM PACTUM, che manifesta il solo intento abdicativo dismissivo
- o Si tratta dunque di un NEGOZIO ASTRATTO
- o Il sindacato giurisdizionale NON può avere a oggetto VALUTAZIONI DI CONVENIENZA DEL NEGOZIO
- o Il GIUDIZIO DI MERITEVOLEZZA NON COINCIDE CON il GIUDIZIO DI BUONA FEDE e il giudizio di buona fede non può riguardare la convenienza economica del negozio

- **TESI POSITIVA.**

- o Il GIUDIZIO CAUSALE OPERA e ha a oggetto la CAUSA IN CONCRETO
- o La causa in concreto è elemento costante di ogni atto di autonomia privata = occorre la RICERCA DELLA CAUSA NELL'OPERAZIONE COMPLESSIVA
- o Tale verifica evidenzia che la rinuncia abdicativa può essere tanto una PRESTAZIONE ISOLATA quanto rientrare in una più ampia OPERAZIONE NEGOCIALE
- o In ogni caso, anche nel caso di prestazione isolata, occorre la verifica dell'intento effettivo
- o Se si rintraccia la finalità di arrecare danni a terzi - liberare il titolare da oneri - riversarne il peso economico sulla collettività, la RINUNCIA è IN FRODE ALLA LEGGE, con conseguente NULLITÀ ex artt. 1343 e 1344 c.c., applicabili in virtù del richiamo da parte dell'art. 1324 c.c. in materia di negozi unilaterali