

LA RINUNCIA ABDICATIVA DELLA PROPRIETÀ NELLA GIURISPRUDENZA DELLE SEZIONI UNITE

Luigi D'Angelo *

Corte di Cassazione, Sezioni Unite, 11 agosto 2025, n. 23093/2025 ¹

1. – *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».*

2. – *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 dominante di disposizione diretto a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento e a raggiungere un risultato economico non meritato.*

SOMMARIO: 1. Fatti di causa e iter processuale – 2. La questione rimessa – 3. Il principio di diritto enunciato e le motivazioni della Corte – 4. Autonomia privata e funzione ordinamentale della proprietà – 5. Conclusioni.

* Avvocato.

¹ Il testo completo, tratto dal sito www.italgiure.giustizia.it, è reperibile su www.giureta.unipa.it/Cass_civ_23093_2025.pdf.



1. – La vicenda prende avvio da un atto notarile rogato il 23 marzo 2020, con cui Santa e Maria Tumini dichiaravano di rinunciare alla proprietà di taluni fondi siti nel Comune di Bomba, aree prive di concreta utilità economica, poiché integralmente sottoposte a vincolo di elevata pericolosità idrogeologica. Tale iniziativa induceva il Ministero dell'economia e delle finanze e l'Agenzia del demanio a promuovere un procedimento, volto a ottenere la declaratoria di nullità, o comunque l'inefficacia nei confronti dello Stato, della rinuncia, ritenuta espressione di una facoltà non configurabile nel nostro ordinamento e, in ogni caso, idonea a trasferire sulla collettività oneri e responsabilità connessi alla gestione di beni gravati da rischi ambientali. Il Tribunale dell'Aquila, con ordinanza del 17 gennaio 2024, rilevava la sussistenza delle condizioni per il rinvio pregiudiziale alla Corte di cassazione, ai sensi dell'art. 363-bis c.p.c., rimettendo la questione dell'ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare e del perimetro entro cui l'atto possa essere sottoposto a vaglio giudiziale di liceità e meritevolezza². A distanza di pochi mesi, analogo scenario si delineava dinanzi al Tribunale di Venezia, investito di un'azione promossa dai medesimi organi statali per ottenere la nullità dell'atto pubblico, con cui i convenuti avevano unilateralmente rinunciato alla proprietà di un immobile sito in Belluno, anch'esso insistente su un'area caratterizzata da conclamate criticità idrogeologiche. Con ordinanza del 23 aprile 2024, il giudice lagunare riteneva a sua volta opportuno sollevare rinvio pregiudiziale, richiamando espressamente la precedente rimessione aquilana e il decreto della Prima Presidente del 29 febbraio 2024. Quest'ultima, con i decreti del 29 febbraio e del 25 giugno 2024, dichiarava ammissibili le questioni e le assegnava alle Sezioni Unite,

² Come sottolineato dalle Sezioni Unite, “secondo il rimettente si tratterebbe di questione mai espressamente affrontata dalla Corte di cassazione, ma soltanto incidentalmente considerata nella sentenza delle Sezioni Unite n. 1907 del 1997, in tema di “occupazione appropriativa”, ove si richiamava l'interpretazione secondo cui la proposizione da parte dell'interessato dell'azione di risarcimento del danno per la perdita definitiva del bene avrebbe innescato implicitamente “un meccanismo abdicatorio che non manca di riscontri nel nostro ordinamento positivo (artt. 1070, 1104, 550 c.c.)”. Il Tribunale di L'Aquila ricorda altresì la sentenza pronunciata dal Consiglio di Stato Adunanza Plenaria 20 gennaio 2020, n. 2, pure essa limitata alla rinuncia abdicativa nella materia dell'espropriazione, ovvero alla possibilità di riconoscere la stessa nell'atto di proposizione in giudizio della richiesta di risarcimento del danno per perdita della proprietà illecitamente occupata dalla P.A., in seguito all'irreversibile trasformazione del fondo occupato. (...)”. Così Cass. s.u 11-08-2025 n. 23093-25, in *Federalismi*, 24, 2025, 2 s.

sottolineandone la rilevanza sistematica e l'impatto pratico, anche in considerazione della crescente frequenza con cui simili atti di rinuncia vengono a emergere nella prassi notarile. Riuniti i procedimenti, le Sezioni Unite sono state pertanto chiamate a pronunciarsi, al fine di enunciare i principi di diritto idonei a chiarire tanto l'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare quanto i limiti del controllo giudiziale sugli interessi perseguiti mediante il ricorso a tale figura negoziale³.

2.- Il problema, formulato in termini netti dai giudici rimettenti, è se l'ordinamento ammetta la possibilità per il proprietario di rinunciare al proprio diritto con un atto unilaterale, non traslativo e privo di destinatario immediato, idoneo a produrre l'effetto di spogliarlo della titolarità del bene. Non basta. Occorre infatti stabilire, nell'ipotesi affermativa, se tale atto sia sottratto a qualunque sindacato, oppure se esso debba passare attraverso un controllo giudiziale che ne verifichi la liceità e la meritevolezza degli interessi perseguiti. Si tratta di una questione che, come hanno rilevato i giudici di

³ Prima di addentrarci nelle annose dispute che regolano la rinuncia abdicativa della proprietà alla luce delle riflessioni delle Sezioni Unite, è opportuno chiarire sin da subito l'ambito oggettivo e i confini sistematici entro cui la questione si iscrive. Come sottolineato da autorevole dottrina, il *thema non concernit* la rinuncia abdicativa ai beni mobili, in ordine alla quale, ai sensi del combinato disposto degli artt. 922 e 923 c.c., *la proprietà si acquista per occupazione con riferimento alle cose mobili che non sono proprietà di alcuno(...). Allo stesso modo un problema di acquisizione al patrimonio dello Stato non si pone per le fattispecie espressamente regolate di cosiddetto abbandono liberatorio, collegate all'esistenza di obbligazioni propter rem, nelle quali, per effetto della rinuncia, si consolida il diritto in capo ad altro soggetto interessato da quella obbligazione. Così, in materia di riparazioni del muro comune, ai sensi dell'art. 882, secondo comma, c.c., il comproprietario può esimersi dall'obbligo di contribuire nelle spese di riparazione e ricostruzione, rinunciando al diritto di comunione a vantaggio dell'altro comproprietario del muro. (...) Quindi, ai sensi dell'art. 1070 c.c., il proprietario del fondo servente, quando è tenuto in forza del titolo o della legge alle spese necessarie per l'uso o per la conservazione della servitù, può sempre liberarsene rinunciando alla proprietà del fondo servente in favore del proprietario del fondo dominante ovvero ad una porzione del fondo, ove l'esercizio della servitù sia limitato a tale parte. Ed in ultimo, ai sensi dell'art. 1104 c.c., il comunista nella comunione ordinaria ha facoltà di liberarsi dalla contribuzione nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza attraverso la rinuncia al suo diritto in favore degli altri partecipanti alla comunione. (...) Pertanto, il tema che interessa le questioni devolute alle Sezioni unite deve essere delimitato alla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare esclusiva, cui consegue l'acquisto a titolo originario in favore dello Stato, per diretta previsione di legge ex art. 827 c.c.*” Così C. Trappuzzano, *La rinuncia abdicativa della proprietà immobiliare all'esame delle Sezioni unite*, in *Accademia*, 2025, 198-199.

merito, non ha trovato finora risposte chiare nella giurisprudenza di legittimità: la Cassazione si era limitata a sporadici accenni, senza mai pronunciare un principio generale⁴. In dottrina e nelle Corti di merito⁵, al contrario, le posizioni si sono divise⁶. Una parte sostiene che la rinuncia è ammissibile, vedendovi un negozio unilaterale non recettizio né traslativo, collocato nel solco dell'art. 832 c.c. e capace, in forza dell'art. 827 c.c., di determinare l'acquisto del bene da parte dello Stato. Altra dottrina, invece, respinge tale ricostruzione, ritenendo che la proprietà non possa rimanere acefala, e che le poche ipotesi di rinuncia codicistica, relative a diritti reali minori o a figure speciali, abbiano carattere eccezionale e non siano suscettibili di applicazione analogica⁷. Ma la posta in gioco non è confinata in un contrasto dogmatico.

⁴ In giurisprudenza si segnalano, tra le poche, Cass. 28-05-1996, n. 4945 e, recentemente, Cass. s. u., 27-07-2017, n. 18725, in *Rep. foro.it*, 2017.

⁵ Si v., *ex multis*: Trib. Trento, decr., 23-12-2013; Trib. Rovereto, decr., 2-5-2014; Trib. Rovereto, ord., 22-5-2015; Trib. Genova, ord., 1-3-2018; Trib. Imperia, decr., 18-8-2018, n. 2531; Trib. Imperia, 23-8-2018, n. 2600; Corte App. Genova, decr., 28-11-2018, n. 675; Trib. Genova, ord., 5-2-2019; Trib. Lecce, 11-11-2019; Corte App. Genova, 19-11-2020; Trib. Lecce, 21-12-2021; Trib. Perugia, Sez. 6-05-2021, n. 704.

⁶ Tra i tanti si v. C. Bona, *Abbandono mero degli immobili*, Napoli, 2017, 17, 9 s.; A. De Mauro, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018, 41,12 s.; M. Comporti, *Abbandono*, in *Enc. giur.*, Roma, 1988; R. Franco, *La rinuncia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze. Spunti per una comparazione giuridica*, Milano, 2019, passim; L. Follieri, *La proprietà insostenibile. Rinuncia alla proprietà immobiliare tra interesse privato e ragioni della collettività*, Napoli, 2019, passim. Analogamente anche il Consiglio Nazionale del Notariato e dell'Avvocatura Generale dello Stato: si v. M. Bellinvia, Studio CNN n. 216-2014/C, *La rinuncia alla proprietà e i diritti reali di godimento*, in *Rass. Avv. St.*, 2014, 1 s., e Parere del 14/03/2018-137948-137949, al 37243/2017, G. Palatiello, *Rinuncia al diritto di proprietà immobiliare. L'eventuale esperimento dell'actio nullitatis*, in *Rass. Avv. St.*, 3, 2019, 217 s.

⁷ Nel senso della non recettività dell'atto, su tutti, G. Giampiccolo, *La dichiarazione recettizia*, P. Perlingieri (a cura di), Napoli, 2011, passim a detta del quale se in tema di rinuncia una regola generale è possibile formulare essa è "semmai nel senso del carattere non recettizio della dichiarazione di rinuncia". Analogamente, anche A. Bozzi, *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, Milano, 2008, passim; nonché sostanzialmente, F. Macioce, *Contributo alla teoria del negozio di rinuncia nel diritto privato*, Napoli, 1988, passim; F. Macioce, voce *Rinuncia: a) Diritto privato*, in *Enc. dir.*, XL, Milano, 1989, passim; F. Macioce, *Il negozio di rinuncia nel diritto privato*, tomo I. Parte generale, Napoli, 1992, passim L.V. Moscarini, voce *Rinuncia, I) diritto civile*, in *Enc. giur. Treccani*, XXXI, Roma, Ist. Pol. Stato, 1994, passim; T. Montecchiari, *I negozi unilaterali a contenuto negativo*, Milano, 1996, passim. Propongono, invece, soluzioni diverse a seconda delle ipotesi di rinuncia prese, di volta in volta, in considerazione: E. Betti, *Teoria generale del negozio giuridico*, in *Tratt. dir. civ. it.*, diretto da F. Vassalli, XV, tomo II, Torino, 1943, 181 s.; L. Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico*

La questione rimessa coinvolge direttamente il rapporto tra l'autonomia privata e i principi costituzionali che informano la proprietà. Da un lato, vi è la libertà di disporre che l'art. 832 c.c. sembra garantire in termini ampi; dall'altro, la funzione sociale che l'art. 42, comma 2, Cost. impone di rispettare, affinché il diritto non si trasformi in uno strumento di deresponsabilizzazione, idoneo a trasferire allo Stato e, dunque, alla collettività i costi, gli oneri di custodia e le responsabilità connesse a beni pericolosi, degradati o privi di utilità economica. In definitiva, la rimessione alle Sezioni Unite pretende una risposta di principio. O si afferma la nullità radicale della rinuncia abdicativa di beni "improduttivi" o "dannosi", perché contraria all'ordine pubblico e incompatibile con la struttura della proprietà, oppure la si ammette, ma entro confini precisi, attraverso un vero e proprio statuto dell'atto, che ne subordini gli effetti a un controllo rigoroso di meritevolezza e di compatibilità con i valori costituzionali ed europei⁸.

3. – Le Sezioni Unite hanno avvertito l'esigenza di fissare il quadro sistematico nel quale collocare la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare,

nel diritto privato italiano, Napoli, 1949, passim; G. Sicchiero, *voce Rinuncia*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Torino, 1998, passim. In giurisprudenza, affermano il carattere non recettizio della rinuncia: Cass. 23-07-1997, n. 6872, in *Rep. foro it.*, voce *Rinuncia in genere*, 1997, 1; Cass. 21-02-1995, n. 1882, in *Rep. foro it.*, voce *Rinuncia in genere*, 1995, 1; nonché, recentemente, Corte App. Genova, 27-11-2018 n. 675, in *Rep. foro it.*, 2019.

⁸ L'alternativa ricostruttiva evocata nel testo, che ammette la rinuncia abdicativa solo all'interno di un insieme definito di condizioni tali da delineare uno statuto minimo dell'atto, trova un significativo riscontro nell'attività normativa attualmente in corso. Nella bozza della prossima legge di bilancio è stato infatti inserito l'art. 129, comma 13, disposizione che non interviene sulla natura dell'atto di rinuncia, ma ne condiziona l'efficacia alla verifica di un presupposto esterno. La norma richiede l'allegazione di documentazione idonea a comprovare la conformità dell'immobile alla disciplina urbanistica ed edilizia, ai requisiti di sicurezza strutturale e alla normativa ambientale applicabile. L'effetto è una selezione preventiva dei casi in cui la rinuncia può produrre effetti: in assenza della documentazione richiesta, l'atto resta privo di efficacia. La rinuncia non è dunque esclusa in astratto, ma il suo operare è subordinato a un controllo preliminare, di natura formale, che assume la regolarità del bene quale condizione minima per la produzione dell'effetto abdicativo. Si riporta di seguito il testo integrale della disposizione: «L'atto di rinuncia al diritto di proprietà su beni immobili, ai sensi dell'articolo 1350, primo comma, numero 5), del codice civile, deve essere accompagnato da idonea documentazione comprovante la conformità dell'immobile alla disciplina urbanistica ed edilizia, ai requisiti di sicurezza statica e strutturale e alla normativa ambientale vigente. In mancanza della predetta documentazione, l'atto è nullo e non produce alcun effetto», reperibile in www.senato.it/service/PDF/PDFServer.

chiarendo che si tratta di un atto unilaterale e non recettizio, il cui effetto tipico non è traslativo ma dismissivo, in quanto diretto a determinare la cessazione del diritto dominicale in capo al titolare. L'atto, pertanto, non necessita di alcuna adesione da parte di terzi, né presuppone un assetto sinallagmatico: la sua causa si esaurisce nella stessa volontà del proprietario di liberarsi del bene, volontà che trova fondamento nel contenuto dell'art. 832 c.c.⁹ Ciò premesso, sin dalle prime battute le Sezioni Unite chiariscono che il nodo della questione non risiede tanto nella novità della questione, quanto, piuttosto, nella persistente incertezza interpretativa che ha accompagnato il tema sin dall'entrata in vigore del Codice civile¹⁰. La questione non rappresenta un approdo improvvisato né un mero esercizio teorico, ma si colloca all'interno di un dibattito di lunga durata, nel quale dottrina e giurisprudenza si sono a lungo confrontate, spesso su posizioni tra loro difficilmente conciliabili¹¹.

⁹ La soluzione testé richiamata rappresenta l'approdo interpretativo delle Sezioni Unite, che hanno enunciato il seguente principio 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 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».* Così Cass. s.u 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 7 s.

¹⁰ L'ammissibilità di una c.d. rinuncia avente ad oggetto la proprietà immobiliare all'interno dell'ordinamento giuridico, e quindi la corrispondenza (e coerenza) o meno della fattispecie ai principi generali che conformano quest'ultimo, costituiscono precisamente l'oggetto di indagine. A dire il vero, a ben vedere era proprio l'intenzione dichiarata del legislatore quella di mettere fine a questo contrasto. Si v. il paragrafo 398 della Relazione del Guardasigilli: *“colmando una lacuna del codice del 1865, la quale aveva aperto l'adito a dubbi e a soluzioni diverse, ho disposto (art. 827) che i beni immobili che non sono di proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato: con questa nuova norma è pertanto escluso che vi siano beni immobili senza proprietario”. Ancora più chiaro il paragrafo 430: “Non ho apportato in questa materia innovazioni notevoli alle regole del codice del 1865, ma ho avuto cura di risolvere alcuni punti dubbi e le controversie che ne erano sorte. L'art. 923, riproducendo con lieve variante l'art. 711 del codice precedente, pone in evidenza che l'occupazione, come modo di acquisto della proprietà, è limitata alle cose mobili. L'esclusione della possibilità di acquistare per occupazione i beni immobili si coordina con la norma che ho introdotto nell'art. 827 per attribuire al patrimonio dello Stato i beni immobili che non siano di proprietà di alcuno”.*

¹¹ In dottrina tra le monografie più rilevanti: Bona, *L'abbandono mero degli immobili*, cit.; De Mauro, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., 17; R. Quadri, *La rinuncia al diritto reale im-*

Già in passato si era osservato come l'art. 832 c.c., nel definire la proprietà come diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, non circoscrive la facoltà di disporre ai soli atti positivi di trasferimento o di costituzione di diritti reali, ma, per logica conseguenza, implichi anche la possibilità di rinunciare al bene, recidendo così il vincolo dominicale¹². La Suprema corte, muovendo da questo presupposto, ha rievocato la figura della *derelictio* romana, quale archetipo storico della rinuncia abdicativa¹³. Si è però affrettata a chiarire che tale richiamo ha valore meramente ricostruttivo e non può con-

mobiliare. Spunti di riflessione sulla causa dell'atto unilaterale, Napoli, 21, 2018, passim; R. Franco, *La rinuncia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti certezze). Spunti per una comparazione giuridica*, in *Il foro nap.*, Quaderni, 2019, passim. Tra le sentenze più recenti si segnalano: Trib. Genova, 1-03-2018, in *Foro it.*, 2019, I, 318; T.A.R. Piemonte, 28-03-2018, n. 368, in *Foro pad.*, 2018, I, 270, con nota di A. Cecchetto, *La Rinuncia alla proprietà dell'immobile tra nuovi limiti e prospettive future*, e in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, I, 1547, con nota di L.A. Caloiaro, *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale*; Trib. Imperia, 23-08-2018, (inedita); Corte App. Genova, 27-11-2018 n. 675, in *Foro it.*, 2019, I, 318; Trib. Genova, 5-02-2019, in *Notariato*, 2019, 586, con nota di M.F. Giorgianni, *Sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà*. Inoltre, sul punto si segnalano: C. Bona, *L'abbandono mero dell'immobile (nota a Trib. Trento, decr., 23 dicembre 2013)*, in *Foro it.*, 2014, II, cc. 1977 ss.; U. La Porta, *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, II, 484 s.; G. Iaccarino, *La rinuncia nel diritto italiano*, Napoli, 2020, I, 295 s.; G. Iaccarino, *La rinuncia al diritto di (com)proprietà*, *Imm. e prop.*, Napoli, 2018, 8-9, 525; A. Cecchetto, *La rinuncia alla proprietà dell'immobile tra nuovi limiti e prospettive future* (nota a T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368), in *Foro pad.*, 2018, 2, 298 s.; F. Meglio, *Note in tema di rinuncia alla proprietà, tra categorie dogmatiche e istanze pratiche*, in *www.juscivile.it*, 2019, 630 s.; M. Bellin *La rinuncia abdicativa a (s)favore dello Stato*, in *Azienditalia*, 2019, 5, 739 s.; A. Abbruzzese, *La rinuncia alla proprietà immobiliare: tra funzione sociale e meritevolezza degli interessi. Spunti per una riflessione comparata*, in *Ordines*, 2020, 1, 141 s.; G. Orlando, *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, in *Il diritto dell'economia*, 2021, 1, 233 s.; L. Coppo, *Il diritto a non essere proprietario secondo la teoria relazionale della proprietà*, in AA.VV., *A 50 anni dalla "Introduzione alla problematica della proprietà"* di Pietro Perlingieri (a cura di G. Carapezza Figlia, G. Frezza e P. Virgadamo), Napoli, 2021, 141 s.; N. Scarano, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti orientamenti giurisprudenziali e prospettive comparate*, in *Contr. e impr.*, 2021, 3, 959 s.; E. Damiani, *La rinuncia alla proprietà immobiliare è abuso del diritto?*, in *www.juscivile.it*, 2021, 1, 4 s.; G. Fadda, *Il problema della rinuncia*, in *Cammino diritto*, 2022, 2, 5 s.; F. Piaia, *Il problema della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare nella dinamica della comparazione degli interessi: una lettura alternativa*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2022, 3, 301 s.; L. Bozzi, *La rinuncia alla proprietà del bene 'diseconomico'. Dubbi ed interrogativi intorno alla negoziabilità dell'atto*, in AA.VV., *Per i cento anni dalla nascita di Renato Scognamiglio*, I, Napoli, 2022, 211 s.; A. Renda, *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Europa dir. priv.*, 2024, 1, 1 s.

¹² Secondo Autorevole dottrina, infatti, "la disciplina espressa dal testo normativo dell'art. 832 c.c.

durre a una trasposizione automatica nel diritto positivo attuale. Invero, il c.c. del 1942 non ha mai previsto un articolo dedicato alla rinuncia generale alla proprietà, limitandosi a disciplinare fattispecie particolari di rinuncia, circostanza che ha alimentato dubbi¹⁴ circa l'ammissibilità di un abbandono puro e semplice del diritto di proprietà¹⁵. Tuttavia, secondo la Corte, l'assenza di una norma *ad hoc* non equivale a un divieto, giacché il sistema riconosce all'autonomia privata la possibilità di dar vita ad atti atipici, purché sorretti da un in-

prevede che il titolare del diritto di proprietà ne possa godere e disporre in modo pieno ed esclusivo, da cui discende la tesi della dottrina maggioritaria secondo cui la rinuncia sia intrinseca in questa norma giuridica, risultando in tal modo quale massima espressione del potere dispositivo del titolare del diritto di proprietà. La rinuncia a detto diritto si rivela una figura dal carattere generale in seguito alla lettura di alcuni articoli del codice civile che possono trovarsi qua e là, quali l'art. 1104 comma 1 c.c. secondo cui è ammessa rinuncia abdicativa nel caso in cui il comproprietario che voglia non contribuire alle spese per il godimento della cosa deve ricorrere ad un atto dismissivo, non avendo alcun effetto liberatorio la rinuncia di chi ha precedentemente approvato le spese; l'art. 1350 n. 5 c.c. impone l'atto pubblico o scrittura privata per tutti gli atti di rinuncia ai diritti reali su immobili; l'art. 2643 n. 5 c.c. prevede l'istituto della trascrizione per la pubblicità degli atti di rinuncia relativi ai beni immobili", così P. Zanelli, Il negozio di rinuncia: profili applicativi e giurisprudenziali (Parte V - Atti del convegno telematico online dal 28 ottobre al 31 dicembre 2022), in Biblioteca online della Fondazione Italiana del notariato, 4 s. Analogamente si vedano tra i tanti i v. B. Biondi, Le donazioni, Torino, XV, 1961, 402; F. Macioce, Rinuncia (dir. priv.), in Enc. dir., Milano, 1989, 930.

¹³ Secondo le Sezioni Unite., in particolare, "Se per il diritto romano classico la rinuncia alla proprietà degli immobili era compresa nella più ampia facoltà di *derelictio*, discutendosi soltanto se oltre la volontà del proprietario e l'effettivo abbandono della cosa occorresse altresì l'occupazione del bene da parte di un terzo, il diritto moderno ha preso ad interessarsene essenzialmente per condizionarne la validità ad una dichiarazione in orma scritta da rendere pubblica mediante trascrizione (ad esempio, art. 1314, n. 3, del codice civile 1865) o, nelle legislazioni di tipo germanico, mediante iscrizione nei libri fondiari. - Già oltre un secolo fa, si affermava in dottrina che la rarità dei casi in cui potesse avvenire una rinuncia del titolare alla proprietà di un immobile giustificava che l'ordinamento civilistico ne limitasse la disciplina alla previsione di specifiche formalità, senza curarsi di regolare più nel dettaglio tale modo di *dismissio*, pur avvertendo che detta rinuncia serve a soddisfare l'esigenza, tutt'altro che infrequente, di disfarsi di fondi la cui gestione risulti non soltanto infruttuosa, ma anche dannosa". Così Cass. s.u., 11-08-2025, n. 23093-25, cit., 10 s. Autorevole dottrina interrogatosi sulla "*derelictio*" osservava che "in sostanza è sicuro almeno in certo senso che sono necessari, perché si abbia una *derelictio* un effettivo e materiale distacco dalla cosa, e inoltre, una *mens* per cui chi compie tale atto voglia che ciò che abbandona non sia più "*verum suarum*". Ma viceversa molto resta da precisare: in che rapporto sono tra loro questi momenti, se si possono *derelinquere* tutte le cose materiali; se soltanto esse o anche dei diritti; per conseguenza i possibili soggetti della *derelictio*; i suoi vari effetti; se tali effetti si verificano per il semplice fatto della *derelictio*, oppure occorra il concorso di altri atti o fatti giuridici, e, quindi se essi si verificano sempre subito o in momenti posteriori. Così S. Romano, *Studi sulla derelictio nel diritto romano*, Con

teresse meritevole di tutela ai sensi dell'art. 1322 c.c.¹⁶.

È a questo punto che la Cassazione compie un passaggio centrale, ribadendo che l'art. 832 c.c. non può essere letto in chiave restrittiva: la facoltà di disposizione deve essere intesa nella sua massima ampiezza, comprendendo anche l'opzione negativa dell'abbandono. In tal senso, la rinuncia non rappresenta una forzatura, ma costituisce un'espressione coerente e fisiologica della libertà dominicale. A sostegno di questa tesi, le Sezioni Unite hanno richiamato sia la giurisprudenza che in passato aveva già ammesso la rinuncia

una nota di lettura di Lelio Lantella, in Riv. dir. rom., II, 2022, 102.

¹⁴ Diversamente, secondo Autorevole dottrina, la rinuncia alla comunione forzosa del muro e la più generale norma sulla rinuncia alla quota di comproprietà ex art. 1104 c.c. non possono essere considerate come norme che ammettono, in via di eccezione, l'esercizio di una facoltà altrimenti preclusa, bensì come norme indicative di un principio generale, non solo riguardo all'ammissibilità della rinuncia al diritto di proprietà ma anche alla meritevolezza dell'interesse che la sorregge. Cfr. G. Guizzi, *Chiose a margine di un seminario sulla rinuncia alla proprietà immobiliare aspettando le Sezioni Unite*, in *Accademia*, 2025, 7, 225-235. In particolare, l'Autore, ritiene che *"pure quando la ragion d'essere della rinuncia sia rappresentata dall'intenzione di liberarsi di una proprietà che genera costi valutati soggettivamente non sostenibili, unica condizione essendo che la rinuncia riguardi il diritto nella sua interezza, e dunque che l'abbandono comporti non solo la liberazione dagli "incommoda" ma anche dagli eventuali, residui, "commoda"*.

¹⁵ Limitandosi al campo civilistico e al codice civile, alludono ad attività rinunciative in senso ampio le seguenti disposizioni: artt. 458, 519, 557, comma 2, 649, 650, con riguardo alla successione e al legato; artt. 882, 883, 963, 1070, 1104, 1118, 1350 (n.5), 2643 (n.5), in tema di diritti reali; artt. 1238, 1240, 1246, 1310, relativamente alle vicende concernenti il rapporto obbligatorio; artt. 1722 (n. 3) e 1727, con riferimento al contratto di mandato; artt. 2659 ultimo comma, 2662, 2668 comma 2, 2684 (n.3), in materia di pubblicità (trascrizione); artt. 2814, 2834, 2878 (n.5), 2879, rispetto al diritto di ipoteca.

¹⁶ Come osservato, la giurisprudenza di legittimità ha, in realtà, sia pure marginalmente, affrontato il tema della rinuncia alla proprietà degli immobili, in sostanza dandone sempre per scontata l'ammissibilità, salvo il rispetto dei requisiti formali. Così, ad esempio, Cass., 28-05-1996, n. 4945, in *Foro It.*, 2001, 4 s. ove si è affermato che la *«la rinuncia agli effetti positivi del decorso del tempo da parte del possessore di un bene immobile altrui non equivale alla rinuncia al diritto di proprietà già acquisito - che renderebbe l'immobile vacante (e, come tale, spettante al patrimonio dello Stato ai sensi dell'art. 827 cod. civ.) - ma conserva inalterato il diritto di proprietà del precedente titolare, attraverso il rifiuto di far valere la tutela giuridica concessa nei confronti del possesso ininterrotto protratto per il periodo di tempo previsto dalla legge»*. Secondo la sentenza n. 4945 del 1996, pertanto, *alla rinuncia a far valere l'acquisto per usucapione maturatosi per effetto del possesso ininterrotto del fondo protrattosi per un certo periodo di tempo non sarebbe applicabile l'art. 1350, n. 5, cod. civ. che impone l'osservanza della forma scritta a pena di nullità per gli atti di rinuncia a diritti reali, assoluti o limitati, su beni immobili, poiché (...) tale disposizione si limita a prescrivere i requisiti formali che deve osservare il negozio unilaterale abdicativo con il quale si rinuncia ad un diritto reale già acquistato col rispetto delle for-*

a diritti reali minori, sia l'esperienza comparatistica che, in più ordinamenti europei, conosce e disciplina esplicitamente atti abdicativi¹⁷. Dopo aver chiarito l'inquadramento generale, la Corte affronta un tema che, in passato, aveva diviso la dottrina: la compatibilità della rinuncia abdicativa con la funzione sociale della proprietà¹⁸. È questo il passaggio più delicato, perché tocca direttamente l'art. 42 Cost. e la sua portata. Alcuni, infatti, avevano sostenuto che la proprietà, in quanto istituto a rilevanza sociale, non potesse mai essere oggetto di un atto unilaterale di dismissione, poiché ciò avrebbe comportato una frattura tra l'interesse del singolo e l'interesse collettivo¹⁹. Le Se-

me prescritte dalla legge (atto scritto o sentenza trascritta agli effetti dell'opponibilità a terzi)». Dissentendo dal precedente di cui alla sentenza 9 dicembre 1970, n. 2616, la sentenza n. 4945 del 1996 ha aggiunto che «non sembra ipotizzabile una rinuncia implicita al diritto di proprietà immobiliare con effetti erga omnes, dal momento che l'unico caso espressamente disciplinato - che è quello dell'abbandono del fondo servente a favore del proprietario del fondo dominante al fine di ottenere la liberazione delle spese necessarie per l'uso o la conservazione della servitù (art. 1070 cod. civ.) - suona come deroga al principio di generale esclusione della rinuncia tacita alla proprietà immobiliare, il quale discende dalla considerazione che la facoltà di godimento spettante al suo titolare può esprimersi anche nella mancanza di qualsiasi comportamento attivo, sicché l'inerzia del titolare non può rivestire connotati qualificanti agli effetti della dimissione del diritto di proprietà». Così Cass. s.u 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 12-13.

¹⁷ La dottrina maggioritaria tende a qualificare l'istituto come rinuncia abdicativa, o, con terminologia equivalente, semplice o meramente abdicativa. Si tratta, in sostanza, di un atto i cui effetti diretti si esauriscono nella sfera del rinunciante, unico destinatario immediato della dismissione. Solo in via eventuale, e comunque in maniera mediata, l'atto può proiettarsi sulla posizione giuridica di terzi, i quali ne risentono gli effetti soltanto in forma riflessa. Sul punto, sempre a titolo esemplificativo si v., F. Atzeri-Vacca, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, II, Torino, 1915, 114 s.; Macioce, *Rinuncia (dir. priv.)*, cit., 926 s.; L.V. Moscarini, *Rinunzia, I, Diritto civile*, in *Enc. giur.*, 1991, 3; S. Ammendola, *La rinuncia nei suoi vari aspetti*, in *Amm. it.*, 1993, 5, 762 s.; G. Sicchiero, *Rinuncia*, in *Dig. disc. priv.*, Torino, 1998, 652 s.; P. Stanzione- G. Sciancalepore, *Remissione e rinunzia*, Milano, 2003, 4, 352 s. Si v., ancora a titolo esemplificativo: L. Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1966, 136 s.; G. Benedetti, *Dal contratto al negozio unilaterale*, Milano, 1969, 209 s.; C. Donisi, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Napoli, 1972, 149 s.; A. Gianola, *Atto gratuito, atto liberale. Ai limiti della donazione*, Milano, 2002, 384 s.

¹⁸ La ricostruzione dell'effettiva portata concettuale e normativa della cosiddetta "funzione sociale" della proprietà si presenta come un'operazione tutt'altro che agevole. Ciò in quanto la determinazione del significato di tale formula rappresenta uno dei più complessi e tuttora irrisolti problemi giuridici, che continua ad alimentare il dibattito dottrinale, tanto nell'ambito del diritto civile quanto in quello del diritto pubblico. Per una ricostruzione del dibattito dottrinario si veda P. Perlingieri, *"Funzione sociale" della proprietà e sua attualità*, in *I maestri del diritto civile*, Salvatore Pugliatti, a cura di S. Ciccarello-A. Gorassini-R. Tommasini, Napoli, 2016, 187 s.

¹⁹ La tesi della funzione sociale quale limite (o elemento) interno al diritto dominicale è sostenuta, in particolare, da S. Rodotà, *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*,

zioni Unite, però, prendono posizione netta: la funzione sociale non può essere invocata come un ostacolo astratto alla rinuncia. Essa, infatti, si realizza attraverso le conformazioni legislative del diritto di proprietà (ad esempio le norme urbanistiche, ambientali o tributarie), ma non legittima il giudice a introdurre *ex novo* un dovere di permanere nella titolarità del bene. In altre parole, non vi è nell'ordinamento un obbligo generale a "restare proprietari" contro la volontà del titolare²⁰. La Corte sottolinea come tale impostazione non sia in contrasto con la Costituzione: la funzione sociale, se intesa in sen-

1960, 1296-1297, oggi in *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, III, Bologna, 2013, 222-223; S. Rodotà, voce *Proprietà (diritto vigente)*, in *Noviss. Dig. it.*, XIV, Torino, 1968, 139, ove si legge che «la funzione sociale, è fuor di luogo considerarla dialetticamente nei confronti della struttura, dal momento che essa è ritrovabile soltanto all'interno della proprietà, ponendosi come una componente della sua struttura». Nella stessa direzione, Perlingieri, *Introduzione alla problematica della «proprietà»*, cit., 121; M. Comperti, *Contributo allo studio del diritto reale*, Milano, 1977, 116 s. Analogamente anche F. Romano, *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, Napoli, 1967, 230 s., il quale afferma espressamente che la «funzione sociale entra di pieno diritto nel contesto della proprietà, diviene un limite operante "dall'interno" del diritto di proprietà». Prosegue, evidenziando come «abbia dato giuridica consistenza ad un mutamento profondo del sistema per quanto concerne la struttura ed il fondamento della situazione tutelata come proprietà». D'altro avviso F. Santoro-Passarelli, *Proprietà privata e costituzione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1972, 959 s., Santoro-Passarelli, *Presentazione*, in *Proprietà privata e funzione sociale. Seminario diretto dal Prof. Francesco Santoro-Passarelli*, cit., 29. Ciò premesso, le Sezioni Unite sulla funzione sociale della proprietà ha chiarito che l'art. 42, secondo comma, Cost., non ha «trasformato la proprietà privata in una funzione pubblica»: piuttosto, 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». Così Corte cost. 28-07-1983, n. 252). La concezione della funzione sociale della proprietà come strumento attuativo della soddisfazione di interessi generali, e non dell'interesse economico individuale del titolare, svolge il suo ruolo mediante limitazioni legali delle facoltà di disposizione e di godimento che si giustificano per intere categorie di beni, inserendosi nella struttura del diritto e vincolandolo indissolubilmente ad un esercizio conformato. La contrarietà all'art. 42 Cost. è stata, così, esclusa talvolta, in ragione dell'adeguato bilanciamento fra la tutela della proprietà e il perseguimento di interessi generali, anche proprio con riguardo a scelte legislative volte a «*diluire nel tempo l'abbandono degli immobili*» in particolari zone (Corte cost. 28 aprile 1994, n. 166), mentre è stata dichiarata l'illegittimità, sulla base dello stesso parametro, di disposizioni che, vietando gli interventi edilizi di manutenzione degli immobili, ne provocassero «*un progressivo abbandono e perimento*» (Corte cost. 29 dicembre 1995, n. 529). Se la «funzione sociale» «*esprime, accanto alla somma dei poteri attribuiti al proprietario nel suo interesse, il dovere di partecipare alla soddisfazione di interessi generali, nel che si sostanzia la nozione stessa del diritto di proprietà come viene modernamente intesa e come è stata recepita dalla nostra Costituzione*» (Corte cost. 23 aprile 1986, n. 108; Corte cost. 30 aprile 2015, n. 71), non vi è, comunque, un dovere di essere e di restare proprietario per «*motivi di*

so positivo, non vieta al privato di liberarsi di un bene che non ritiene più utile, purché ciò non si traduca in un pregiudizio per interessi generali protetti. L'atto abdicativo, quindi, è ammissibile se sorretto da un interesse meritevole e se non determina conseguenze tali da trasferire costi e responsabilità sulla collettività. Nella rinuncia alla proprietà immobiliare al fine del prodursi dell'effetto abdicativo non basta il comportamento materiale dell'abbandono (sia pur accompagnato dall'*animus derelinquendi*), ma occorre comunque il compimento di un atto dispositivo²¹. Quando, peraltro, l'ordinamento pone divieti ai proprietari di disporre di determinati beni mediante abbandono incontrollato degli stessi, la illegittimità della condotta di smissa viene affermata non già sindacando l'abusività dell'atto di abdicazione, rientrando nel contenuto del diritto di proprietà, ma per la violazione di norme imperative di ordine pubblico, che, in via generale ed astratta, esprimono scelte tassative che il legislatore ha ritenuto essenziali ed irrinunciabili per gli interessi della collettività²². Chiarito il rapporto tra rinuncia e funzione sociale, le Sezioni Unite affrontano un altro profilo controverso: il rischio che l'atto abdicativo possa tradursi in un mezzo di elusione delle responsabilità del proprietario. Qui la Corte prende atto delle preoccupazioni sollevate in dottrina: se si consentisse di rinunciare in modo indiscriminato, il proprietario potrebbe abbandonare beni gravati da vincoli ambientali o da passività rilevanti, scaricando i costi sulla collettività²³. La risposta del Collegio è

interesse generale» legati alla affermazione della responsabilità per l'uso dannoso del bene. Così Cass. s.u 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 16 s.

²⁰ Cfr. Così Cass. s.u 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 18 s.

²¹ Cfr. Così Cass. s.u 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 19. Secondo la prospettiva delle Sezioni Unite., infatti, *“Dalla cornice ordinamentale non emerge, dunque, 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. 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.”*

²² Cfr. Cass. s.u 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 19.

²³ Non si può parlare, in termini generali, di un'autonoma e illimitata facoltà di abbandono neppure con riguardo ai beni mobili, benché l'art. 923, comma 2, c.c. sembri fornire un appiglio normativo in tal senso. La legislazione ambientale mostra chiaramente come l'ordinamento subordini l'efficacia di tale comportamento a procedure tipizzate e controllate: basti pensare all'abbandono di pneumatici fuori uso, qualificati come rifiuti speciali, che non solo non produce effetti libera-

equilibrata: la rinuncia è in astratto ammissibile, ma non è uno strumento “neutro”. Essa deve comunque superare il giudizio di meritevolezza richiesto dall’art. 1322 c.c.²⁴. La Corte osserva che il sistema non conosce un diritto assoluto all’abbandono, ma solo una libertà condizionata al rispetto dei valori costituzionali e degli interessi generali²⁵. Ciò significa che il giudice conserva il potere di intervenire, non per negare sempre e comunque l’efficacia della rinuncia, ma per verificare se, nel caso concreto, essa si traduca in un abuso o in una violazione dell’ordine pubblico²⁶. È in questo contesto che le

tori per il proprietario, ma costituisce addirittura fattispecie penalmente rilevante, espressamente vietata dall’art. 192 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e sanzionata dall’art. 256 del medesimo testo normativo. Ancora più emblematica è la disciplina dettata per i veicoli a motore, che presenta una struttura concettuale affine a quella prevista per i beni immobili in quanto si fonda, anch’essa, sulla tenuta di pubblici registri. L’art. 231, comma 6, del Codice dell’Ambiente prevede, infatti, che il proprietario venga liberato da ogni responsabilità civile, penale e amministrativa connessa alla titolarità del veicolo soltanto a seguito del corretto conferimento dello stesso a un centro di raccolta autorizzato e del conseguente aggiornamento delle registrazioni amministrative. Questa scelta legislativa rivela una precisa *ratio* di ordine pubblico: non è sufficiente un mero comportamento abdicativo di fatto, ma occorre un atto conforme a un iter procedimentale che consenta la tracciabilità del bene e il suo corretto smaltimento, evitando rischi per l’ambiente, la sicurezza e la collettività. Si tratta, in altri termini, di una disciplina che, pur condividendo con l’istituto della rinuncia alla proprietà immobiliare l’idea di cessazione volontaria della titolarità, se ne differenzia in quanto subordina l’effetto liberatorio a un adempimento formale e controllato, volto a garantire l’interesse pubblico alla corretta gestione del bene.

²⁴ Il riferimento all’art. 1322 c.c., tutt’altro che marginale nel contesto del divieto di atti emulativi e dell’abuso del diritto, acquista rilievo anche nella più ampia riflessione sull’ammissibilità della rinuncia mera alla proprietà immobiliare. Quest’ultima, in quanto forma di esercizio dispositivo-abdicativo del diritto dominicale, si configura pur sempre come un atto giuridico unilaterale, espressione diretta dell’autonomia privata del titolare. Sulla qualificazione della rinuncia alla proprietà quale manifestazione dell’autonomia privata si è sviluppato un ampio e risalente dibattito dottrinale, che ha visto convergere diverse impostazioni ricostruttive. In tale prospettiva, non sono mancate letture volte ad attribuire alla rinuncia un ruolo di piena espressione dell’autonomia dispositiva, quale esercizio fisiologico della facoltà di disposizione riconosciuta dall’art. 832 c.c. e, dunque, manifestazione di autodeterminazione patrimoniale. Per un’ampia ricostruzione della tematica e per i principali orientamenti dottrinali, cfr. S. Romano, *Autonomia*, in *Frammenti di un dizionario giuridico*, 1947, 14 s.; Romano, *Autonomia privata (Appunti)*, cit., 1 s., e 73 s.; E. Betti, voce *Autonomia privata*, in *Noviss. Dig. it.*, I, tomo II, Torino, 1957, 1559-1561; S. Pugliatti, voce *Autonomia*: c) *Autonomia privata*, in *Enc. dir.*, IV, Milano, 1959, 366 s.; P. Rescigno, *Appunti sull’autonomia negoziale*, in *Giur. it.*, 1978, 113 s.; R. Sacco, voce *Autonomia nel diritto privato*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, I, Torino, 1987, 517 s.; Sicchiero, voce *Rinuncia*, cit., 661.

²⁵ Cfr. Così Cass. s.u. 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 29-30.

²⁶ Cfr. Cass. s.u., 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 31 s.

Sezioni Unite richiamano l'art. 833 c.c. sul divieto degli atti emulativi²⁷, chiarendo che la rinuncia non può essere considerata atto emulativo, perché non è diretta a nuocere ad altri senza utilità per il titolare. Al contrario, essa risponde a un interesse oggettivo: quello di liberarsi di un bene divenuto un peso. La riflessione si inserisce nella più ampia cornice del divieto di abuso del diritto, che trova riscontro anche negli artt. 1175 e 1375 c.c., a presidio della buona fede e della correttezza. Tuttavia, la rinuncia abdicativa alla proprietà non può essere ricondotta a tali categorie, in quanto espressione piena dell'autonomia dominicale e libera scelta di destinazione del bene. Ne discende che l'abuso e l'emulazione operano solo entro l'ambito dell'esercizio attivo e concreto dei poteri proprietari, senza potersi estendere a scelte di dismissione del diritto stesso²⁸. La Corte puntualizza che la rinuncia alla proprietà immobiliare si presenta come figura peculiare del nostro ordinamento,

²⁷ Per una ricostruzione storica e per un'analisi sistematica e approfondita, cfr. la monografia di R. Vitolo, *Atti emulativi e solidarietà costituzionale*, Napoli, 2006, passim. Ciò detto, sulla disciplina degli atti emulativi, si veda, in primo luogo, Lucarelli, *Solidarietà e autonomia privata*, cit., 66, secondo cui «sotto questo profilo la disciplina degli atti emulativi, a ben vedere, anziché un limite, darebbe luogo ad un ampliamento della sfera di azione riservata tradizionalmente al proprietario poiché in essa si prevede il diritto del titolare a rendersi protagonista di attività che possono anche interferire all'esterno su altrui situazioni giuridiche, comprimendone il godimento». In termini più critici, P. Rescigno, *Introduzione al Codice civile*, Roma-Bari, Laterza, 1991, 111, ove richiama la «logica angusta della proprietà individuale», osservando che il divieto di atti emulativi ha, in realtà, «finito per ribadire la sostanza di diritto "egoista" della proprietà, per la "salvezza" che la legge assicura ad ogni atto di esercizio del diritto che procuri utilità al proprietario».

²⁸ A ben vedere, la dottrina, già da tempo, ha rivolto la propria attenzione alle conseguenze derivanti dall'eventuale configurazione di un esercizio abusivo del diritto di proprietà, anche in considerazione della mancanza di una disciplina espressa in sede legislativa. Tale riflessione si impone non soltanto con riguardo alla più ampia figura dell'abuso del diritto, che nel nostro ordinamento, a differenza di quanto avviene in altri sistemi giuridici, non trova consacrazione positiva come categoria generale, ma anche con riferimento al divieto di atti emulativi, atteso che l'art. 833 c.c. tace in ordine ai rimedi esperibili a seguito dell'accertamento del carattere emulativo dell'atto. La prevalente opinione dottrinale propende per un approccio casistico, volto a graduare la risposta rimediabile in funzione delle concrete caratteristiche dell'offesa o del nocumento arrecato. In tale prospettiva, la soluzione passa per l'applicazione differenziata, a seconda dei casi, di strumenti quali la tutela risarcitoria, l'azione inibitoria o di cessazione, nonché, ove ne ricorrano i presupposti, la reintegrazione della situazione quo ante mediante rimedi di natura restitutoria o ripristinatoria. Cfr. Pugliatti, *Sub. art. 24 (833)*, cit., 142. Sul punto, si vedano anche Natoli, *La proprietà*, cit., 113-114; M. Comperti, *Contributo allo studio del diritto reale*, cit., 267; Comperti, *Diritti reali in generale*, cit., 190; Comperti, *Diritti reali in generale*, cit., 197; Bianca, *La proprietà*, cit., 198; Salvi, *Sub. art. 833*, cit., 123-124 e 116 s.; Salvi, *Sub. art. 833*, cit., 138; Vitolo, *Atti emulativi e solidarietà costituzionale*, cit., 112 s.

in quanto negozio unilaterale a carattere abdicativo, privo di controparte e destinato unicamente a determinare l'estinzione del diritto. La sua causa risiede interamente nella volontà del titolare di liberarsi della posizione dominicale, senza bisogno di giustificazioni ulteriori né di un sinallagma contrattuale: ciò basta, di regola, a soddisfare il requisito della meritevolezza, che in questa ipotesi non si misura sulla congruità economica dello scambio, ma sul riconoscimento della libertà di scelta insita nello *jus disponendi*²⁹

La Costituzione, pur qualificando la proprietà privata come diritto a funzione sociale (art. 42, comma 2, Cost.), non consente al giudice di sovrapporre a tale libertà un filtro di validità ulteriore e generico, traducendolo in una nullità "virtuale" per difetto di funzione: una simile operazione finirebbe per sostituire alla discrezionalità del legislatore un sindacato creativo, in con-

²⁹ La dottrina, già da tempo, si è interrogata sulla sorte dei beni immobili privi di reale utilità economica e sulla possibilità per il proprietario di dimetterne la titolarità attraverso un atto di rinuncia meramente abdicativa. Particolare attenzione è stata rivolta ai casi in cui il bene presenti un valore di mercato minimo o pressoché nullo, si pensi a terreni aridi, incolti o abbandonati, e il titolare, avendo ormai perduto ogni interesse alla loro gestione, intenda liberarsene unilateralmente. In simili fattispecie, l'unico interesse immediatamente inciso appare quello fiscale, in quanto la rinuncia determina la cessazione della soggettività passiva d'imposta e, dunque, la perdita di gettito per l'Erario. Sul piano patrimoniale, tuttavia, lo Stato non subisce alcun pregiudizio diretto: il bene, pur privo di redditività, non costituisce un valore "negativo" e il suo trasferimento al patrimonio pubblico non comporta un aggravio per la collettività, se non per l'effetto di sottrarlo alla base imponibile quale fonte di reddito fondiario. La questione che si pone è se un simile risultato, nella misura in cui coincide con l'intento prevalente, talora esclusivo, del rinunciante di alleggerire il proprio carico tributario, possa essere considerato indice di abuso del diritto o di esercizio emulativo della facoltà dispositiva. Una risposta affermativa, per quanto ipotizzabile, condurrebbe a un approccio eccessivamente rigoroso, finendo per stigmatizzare ogni atto negoziale che produca un risparmio fiscale, in conflitto con l'interesse pubblico alla riscossione del tributo. Una simile prospettiva, se generalizzata, si tradurrebbe in una limitazione irragionevole dell'autonomia privata, trasformando l'interesse erariale in un vincolo di sostanziale perpetuità della proprietà, incompatibile con la logica dispositiva che permea l'art. 832 c.c. Appare dunque preferibile una soluzione che riconosca tutela all'interesse individuale del proprietario a liberarsi di un bene che ha cessato di svolgere una funzione economica per lui apprezzabile, escludendo che la sola finalità di riduzione dell'onere fiscale possa, di per sé, integrare un abuso dell'atto abdicativo. L'ordinamento, in tal senso, sembra orientato a salvaguardare la libertà dispositiva del singolo, garantendo che l'esercizio della facoltà di rinuncia resti espressione piena dell'autonomia privata e non venga subordinato ad esigenze fiscali tali da alterarne la funzione fisiologica. Cfr. Quadri, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., 50. Analogamente Caloiaro, *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale*, cit., 1556; Pardolesi-Bona, *Sull'abbandono dell'immobile e sulla proprietà imposta*, cit., 1117-1118; Materi-Molinari, *Atto di abbandono della proprietà tra volontà privata e interesse pubblico*, cit., 566 s.

trasto con i principi di certezza e di autonomia privata. Non mancano tuttavia ipotesi in cui la rinuncia travalica i confini della sua neutralità³⁰. È il caso in cui essa venga adoperata con finalità elusive o antisociali, ad esempio per liberarsi di beni inquinati, instabili o gravati da obblighi pubblicistici, scaricando sulla collettività oneri che l'ordinamento pone in capo al proprietario. In simili circostanze, il negozio non si limita più a privare il disponente del proprio diritto, ma assume una funzione obiettiva contraria a norme imperative, configurandosi come mezzo fraudolento per aggirare la legge (art. 1344 c.c.) o come atto sorretto da motivo illecito determinante (art. 1345 c.c.). In questo senso, la rinuncia resta valida e meritevole fintantoché rimane esercizio libero dell'autonomia proprietaria; diviene invece nulla quando è utilizzata per trasferire alla collettività oneri e responsabilità che la legge non consente di eludere. Il punto di equilibrio tra libertà individuale e funzione sociale della proprietà si gioca dunque nella capacità dell'ordinamento di distinguere la fisiologia dell'atto abdicativo dalla sua patologia: nella prima ipotesi la rinuncia è espressione piena dell'autodeterminazione patrimoniale, nella seconda si trasforma in abuso e, come tale, viene espunta dal sistema. Concludendo, le Sezioni Unite ribadiscono che la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare è ammissibile come atto unilaterale, non recettizio e non traslativo, con effetti dismissivi e con conseguente acquisizione del bene allo Stato ex art. 827 c.c. Tuttavia, questa libertà non può mai trasformarsi in

³⁰ A fronte di un atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario diretto alla perdita del diritto, non può peraltro comprendersi tra i possibili margini di intervento del giudice un rilievo di nullità virtuale per contrasto con l'art. 42, Il comma, Cost., sia pure inteso quale specificazione con riferimento alla proprietà privata dell'art. 2 Cost., per il profilo dell'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà (come evincibile da Corte cost., ordinanze 24 ottobre 2013, n. 248, e 2 aprile 2014, n. 77). La rinuncia alla proprietà immobiliare animata dal "fine egoistico" di accollare allo Stato le spese e i danni dei fondi in dissesto idrogeologico, inquinati o inutilizzabili, analizzata in base alla funzione obiettiva che il rinunciante intenzionalmente attribuisce al negozio e, quindi, alle finalità individuali, concrete, che ne condizionano il senso e la portata, dovrebbe dirsi contraria ad una norma imperativa, oppure il mezzo per frodare l'applicazione di una siffatta norma, o ispirata da un motivo illecito determinante obiettivamente nell'atto abdicativo. Cfr. Quadri, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., 50, il quale, nel criticare le tesi che escludono *tout court* l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare, si chiede: "perché escludere l'ipotesi – anche se, invero, poco probabile (...) ma comunque prospettabile, quale sorta di liberalità, che l'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, a seguito del quale si produca l'effetto ulteriore dell'acquisto in capo allo Stato, possa anche determinare un vantaggio per quest'ultimo, ogniqualvolta il bene immobile esprima un valore "positivo".

abuso: l'atto resta soggetto al vaglio di conformità con i principi costituzionali e con gli interessi generali, così da impedire che la rinuncia diventi un mezzo per trasferire sulla collettività i costi della responsabilità privata³¹.

4. – La rinuncia alla proprietà immobiliare non è un semplice atto dispositivo³², né un'ipotesi marginale di estinzione di un diritto reale, ma un istituto che obbliga a ripensare l'equilibrio fra autonomia privata e funzione ordinamentale della proprietà³³. In quest'ottica, dunque, l'atto abdicativo, nella sua apparente semplicità, involge la stessa idea di proprietà: se questa è intesa come signoria piena e duratura, come può l'ordinamento tollerarne l'estinzione volontaria senza compromettere la stabilità dei rapporti giuridici³⁴? La risposta non è affidata al solo gesto del proprietario, ma alla capaci-

³¹ Cfr. Cass. s.u 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 31 s.

³² Sul concetto di atto dispositivo si veda C.M. Bianca, *Diritto civile*, VI, Milano, 2012, 83 s., dove l'Autore precisa che "atto dispositivo è ogni manifestazione di volontà idonea a incidere sulla titolarità del diritto, producendo effetti di trasferimento, costituzione, modificazione o estinzione". Più di recente, A. Di Majo, *Autonomia privata e atti dispositivi*, in *Riv. dir. civ.*, 2019, 511 s., sottolinea che la categoria degli atti dispositivi non può essere confinata alla dimensione contrattuale, ma si estende a ogni atto che produca effetti diretti sul patrimonio, inclusi gli atti abdicativi. Inoltre, come è stato detto, in primo luogo, la rinuncia alla proprietà immobiliare deve essere qualificata, sul piano dinamico, come un vero e proprio negozio giuridico abdicativo e non come un semplice atto unilaterale privo di struttura negoziale. Ciò che rileva è la circostanza che, ai fini della sua efficacia, sia sufficiente la manifestazione di volontà del titolare, da esprimersi in forma scritta *ad substantiam*, senza che risulti necessario un contestuale abbandono materiale del bene, vale a dire del possesso, che rimane fenomeno eventuale, sebbene nella prassi frequente. Cfr. Bona, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., 29-32.

³³ Come molti Autori hanno segnalato, nella prassi negoziale, colpita inevitabilmente dalla crisi finanziaria ed economica degli anni 2007-2013, si è assistito ad un aumento del numero di istanze di rinuncia a proprietà immobiliari divenute ormai "negative". Si vedano, a titolo esemplificativo, V. Brizzolari, *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Nuova giur. comm.*, 2021, 3, 631; L. Follieri, *La proprietà insostenibile. Rinuncia alla proprietà immobiliare tra interesse privato e ragioni della collettività*, Napoli, 2022, 7 s.; R. Grimaldi, *Rinuncia alle situazioni di dominio e variabilità degli interessi*, Napoli, 2023, 9. A partire da questo momento, il tema della rinuncia agli immobili ha cominciato a interessare in maniera sempre più consistente la dottrina (non solo notarile). La questione, come già detto, ha attirato anche l'attenzione dell'Avvocatura Generale dello Stato. Sul punto si rimanda ancora a G. Palatiello, *Rinuncia al diritto di proprietà immobiliare*, cit., 217 s.

³⁴ La dottrina ha rivolto una particolare attenzione all'atto di rinuncia. Nel confronto dottrinale più recente si sono affermate tre direttrici interpretative di fondo, corrispondenti ad altrettanti modelli di risposta all'interrogativo circa la irrinunciabilità della proprietà immobiliare e i relativi presupposti. In termini schematici: un primo orientamento (c.d. tesi positiva) riconosce sempre la pos-

tà del sistema di assorbire l'abdicazione, trasformandola in un evento giuridicamente ordinato³⁵. L'analisi deve muovere dal dato codicistico. L'art. 832 c.c. assegna al proprietario il potere di "godere e disporre" in modo pieno ed esclusivo: una formula che, già nella lettura della dottrina più attenta, non si esaurisce nel paradigma ottocentesco del dominio³⁶, ma esprime una disponibilità qualificata, aperta alla funzione sociale che l'art. 42 Cost. proietta sul diritto³⁷.

In questa cornice, la rinuncia non appare come una deviazione, bensì co-

sibilità di rinunciare al diritto dominicale; un secondo (tesi negativa) esclude in radice l'ammissibilità di tale atto; un terzo, di natura intermedia, ne ammette l'astratta configurabilità, ma ne condiziona la validità alla verifica, caso per caso, della compatibilità con il sistema e con i limiti imposti dall'ordinamento. Cfr. Quadri, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., 50, il quale sembra orientato ad ammettere in linea generale la rinuncia ai diritti reali previa verifica della compatibilità della causa in concreto dell'atto tenuto conto anche degli interessi dei terzi; R. Franco, *La rinuncia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze*, Napoli, 2019, passim; A. De Mauro, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018, passim; Bona, *L'abbandono mero degli immobili*, cit.; U. La Porta, *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 484 s.; G. Sicchiero, *Rinuncia*, aggiornamento in *Dig. dis. priv., sez. civ.*, IV, Torino, 2014, 606 s.; V. Brizzolari, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, 187 s.; F. Meglio, *Note in tema di rinuncia alla proprietà, tra categorie dogmatiche e istanze pratiche*, in *Jus civ.*, 2019, 630 s.; G. Orlando, *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, in *Dir. econ.*, 2021, 233 s.

³⁵ Cass. s.u., 22-02-2000, n. 39, in *Giur. It.*, 2000, 1109, riconosce che la rinuncia al diritto reale non è un mero fatto, ma un evento che "solo l'ordinamento può ordinare e rendere efficace". La pronuncia, pur riferita a un diverso contesto mostra come la logica sistemica sia imprescindibile: senza l'intervento delle norme, la rinuncia rimarrebbe un atto inefficace. Cfr. sul punto anche Cass. s.u., 30-10-2001, n. 13532, in *Foro it.*, 2002, I, c. 2137, che conferma la centralità del sistema nella riqualificazione degli atti abdicativi. È opportuno osservare che la dottrina si è interrogata, in passato, sulla tipicità della rinuncia. Il primo problema da affrontare riguarda, dunque, il carattere tipico o atipico della rinuncia alla proprietà immobiliare. Si tratta di stabilire, attraverso un'interpretazione letterale e sistematica del Codice civile, se il legislatore abbia previsto espressamente l'istituto oppure no. Tale chiarimento è decisivo: qualora la rinuncia alla proprietà immobiliare sia ritenuta tipica, la tesi negativa, che nega radicalmente l'ammissibilità, viene immediatamente meno, restando soltanto la questione dei limiti entro cui può esercitarsi il potere del proprietario. Se, invece, l'istituto non risulta tipizzato, resta aperto lo spazio per discuterne già in astratto l'ammissibilità. Cambiano, di conseguenza, anche gli argomenti giuridici da prendere in considerazione. L'idea della tipicità è stata sostenuta, nel tempo, sia in dottrina sia in giurisprudenza, facendo leva, in particolare, sulle disposizioni relative agli abbandoni liberatori e sugli artt. 827, 923, 1350 e 2643 c.c. Tuttavia, questa impostazione non convince: nessuna di tali norme, infatti, offre un appiglio testuale sufficientemente solido, poiché si tratta di disposizioni non pertinenti o, comunque, troppo generiche e ambigue per fondare con certezza la tipizzazione della rinuncia alla proprietà immobiliare. Cfr. De

me un corollario implicito³⁸: se il titolare può disporre “positivamente” trasferendo, deve potersi spogliare anche “negativamente³⁹”. Ma ciò che distingue la rinuncia da ogni altra forma di disposizione è che essa non necessita di un destinatario⁴⁰. La sua logica è autoriflessa⁴¹: il diritto si estingue nella sfera del titolare, mentre l’ordinamento predispone la continuità mediante l’automatica devoluzione allo Stato. È qui che si misura la portata teorica dell’istituto e soprattutto la portata delle considerazioni delle Sezioni Unite. La Corte, infatti, propone una teoria coerente della rinuncia abdicativa alla

Mauro, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., 192.

³⁶ Sul superamento del modello ottocentesco di proprietà come dominio assoluto, v. P. Rescigno, *Proprietà*, in *Enciclopedia del diritto*, Milano, 1984, 793 s., il quale afferma che “*la proprietà non è più dominio assoluto, ma posizione giuridica integrata da limiti, obblighi e funzioni*”. Più di recente, U. Mattei, *Beni comuni. Un manifesto*, Roma-Bari, Laterza, 2011, 45, ha sostenuto che la proprietà deve essere ripensata come istituto funzionale, in un’ottica che superi la mera logica individualistica.

³⁷ L’art. 42 Cost. ha introdotto una concezione di proprietà come diritto-funzione. Sul punto, S. Rodotà, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata*, Bologna, 1981, 87, definisce la proprietà “*un terribile diritto*” da imbrigliare entro i confini dell’utilità sociale. In giurisprudenza, Corte cost. 14-07-1988, n. 826, in *Foro it.*, 1988, I, c. 2160, ha affermato che la proprietà “*non è un diritto assoluto, ma deve costantemente misurarsi con la sua funzione sociale*”. Definire e precisare l’effettiva portata concettuale e normativa della c.d. *funzione sociale* della proprietà costituisce, in realtà, un compito di particolare complessità, poiché la formula in questione rappresenta uno di quei autentici nodi ermeneutici che, pur al centro di un dibattito dottrinale ormai ultradecennale, continuano a sottrarsi a una sistemazione univoca. La riflessione giuridica, tanto civilistica quanto pubblicistica, ha infatti prodotto un numero pressoché incalcolabile di ricostruzioni e di letture, spesso tra loro antitetiche, senza tuttavia pervenire a un assetto teorico condiviso. Permane, dunque, un’incertezza di fondo circa il significato e la funzione dell’enunciato costituzionale: non è dato stabilire con chiarezza se la *funzione sociale* debba intendersi come clausola dotata di contenuto normativo autonomo ovvero come semplice criterio interpretativo; se la sua incidenza si manifesti in senso positivo, quale impulso all’espansione della proprietà verso finalità di utilità collettiva, o in senso negativo, quale limite alla libera esplicazione del potere dominicale; né, infine, se essa debba collocarsi all’interno della struttura stessa del diritto di proprietà, incidendo sul suo contenuto, ovvero all’esterno di esso, come principio di ordine generale rivolto alla collettività indistinta o, piuttosto, a specifici gruppi o categorie sociali. Una posizione più articolata è poi quella di M.S. Giannini, *Basi costituzionali della proprietà privata*, in *Pol. dir.*, 1971, 472 s., il quale dubita “*che la funzione sociale della proprietà non indichi un limite esterno*”, affermando, infine, che “*la funzione sociale si situa (...) in un luogo intermedio tra la funzione in senso giuridico e il c.d. limite esterno*”. È senz’altro da privilegiare quell’indirizzo dottrinale, largamente condiviso e di elevato spessore teorico, che, muovendo da una lettura sistematica dell’art. 42, secondo comma, della Costituzione, riconduce la *funzione sociale* della proprietà privata a un contenuto intrinseco del diritto stesso, da intendere in rapporto diretto con i principi di solidarietà e di eguaglianza sanciti dagli artt. 2 e 3 Cost. In tale prospettiva, la *funzione sociale*

proprietà immobiliare come espressione tipica del *jus disponendi* del proprietario e, insieme, ne delimita i confini sistematici sul terreno costituzionale e civilistico: da un lato, la rinuncia è un negozio unilaterale che “trova causa in sé stessa”⁴², non richiede controparte, non è scambio, non postula sinallagma e, dunque, la relativa meritevolezza (art. 1322, co. 2, c.c.) non va sindacata con parametri di convenienza economica di mercato, ma alla luce della libertà dominicale di imprimere al bene una destinazione (anche quella di cessare di detenerne il titolo) e di deciderne l'uso in modo oggettivamente

non si configura come un mero limite esterno, bensì come elemento strutturale e finalistico del diritto dominicale, strumentale alla realizzazione di assetti sociali più equi e alla piena e libera espansione della persona umana, secondo una concezione relazionale e solidaristica della proprietà. Cfr. Perlingieri, *Introduzione alla problematica della «proprietà»*, cit., 22-65-123 s., secondo il quale “*la funzione sociale della proprietà e dell'impresa, non s'identificano esclusivamente in (...) maggiore redditività, in (...) maggiore produttività, ma anche in altri interessi che non sono soltanto di natura economica ma sono – forse prevalentemente – intesi all'attuazione della persona umana nella completa sua dignità anche sociale*», secondo una logica di solidarietà costituzionale che «*si ispira innanzitutto alla realizzazione della persona umana, al rispetto della dignità dell'uomo*», e che qualifica la stessa funzione sociale quale «*strumento (...) per poter meglio realizzare gli «equi rapporti sociali» e la «personalità» dei cittadini*». Analogamente Lener, *Problemi generali della proprietà*, cit., 17-18, secondo il quale quella contenuta all'art. 42, secondo comma, Cost., è “*proposizione in evidente collegamento con l'art. 3 non solo nel senso (...) di una specificazione del principio di uguaglianza, ma prima ancora, e più direttamente, nella concreta ispirazione alla finalità del pieno sviluppo della persona*”. Sul punto, inoltre, vale la pena citare quella dottrina che interrogatosi sul punto, ritiene che la nozione costituzionale di funzione sociale “*vada intesa non tanto in relazione alle esigenze produttivistiche del sistema economico, quanto in relazione ai criteri di natura solidaristica stabiliti dalla Costituzione nella garanzia accordata alle situazioni «fondamentali» (libertà, eguaglianza, dignità sociale, dignità del lavoro, ecc.)*”. Conforme sul punto anche Natoli, *La proprietà. Appunti delle lezioni*, cit., 186.

³⁸ G. Alpa, *Autonomia privata e sistema*, Torino, 1992, 312, sostiene che la rinuncia rappresenta un corollario necessario della disponibilità riconosciuta al proprietario. L'Autore evidenzia che “*la facoltà di spogliarsi del bene costituisce il pendant negativo del potere di alienazione, e come tale non può che essere ammessa dall'ordinamento*”. Analogo orientamento in M. Libertini, *La rinuncia ai diritti reali*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2005, 965 s.

³⁹ L'Avvocatura Generale dello Stato ha reso un interessante parere di massima in cui affronta il tema della rinunciabilità al diritto di proprietà immobiliare. Con detto parere, *rivolto all'Avvocatura Distrettuale di Genova*, l'Avvocatura Generale ha affermato che fra le varie facoltà del proprietario, vi è anche quella di rinunciare al diritto dominicale, con l'effetto di provocare l'acquisto automatico (non rifiutabile) ed a titolo originario del bene rinunciato (spesso terreni con evidenti problemi di dissesto geologico e rischio di frane, abitazioni pericolanti ed inabitabili prive di alcun valore economico...) allo Stato ai sensi dell'art. 827 22 cod. civ., con conseguente accollo all'Erario (con conseguenti profili di responsabilità civile ex artt. 2043, 2051 e 2053 cod. civ. e penale ex art. 449 cod. pen.) di tutti i costi necessari per le opere di consolidamento, demolizione, manutenzione ecc. relativi ai beni stessi. Il tut-

apprezzabile; dall'altro, la Costituzione, segnatamente l'art. 42, co. 2, in collegamento con l'art. 2, non legittima, di per sé sola, un controllo giudiziale espansivo fondato su una generica "nullità virtuale" per violazione di funzione sociale⁴³: il giudice non può trasformare la clausola costituzionale in un divieto general-preventivo della rinuncia, pena lo svuotamento della sfera di autodeterminazione proprietaria⁴⁴ (le ordinanze richiamate della Corte costituzionale confortano questa prudenza ermeneutica). Il limite, però, non scompare: esso si colloca, positivamente, dove il diritto altrui o un interesse

peraltro, senza una previa autorizzazione o quantomeno comunicazione allo Stato. Così E. Damiani, *La rinuncia alla proprietà è abuso del diritto?*, in *Juscivile*, 2022, 7 s.

⁴⁰ Per uno studio dell'istituto in generale si rinvia alla vasta letteratura che si è occupata del tema, tra cui, per limitarci ai contributi più significativi, e senza pretesa di completezza: F. Atzeri Vacca, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, II ed. riv. ed acc., Torino, 1915, passim; A. Bozzi, voce *Rinunzia*, in *Nuovo Dig. it.*, XI, Torino, 1939, 711; Id., voce *Rinunzia (diritto pubblico e privato)*, in *Novis. Dig. it.*, XV, Torino, 1957, 1140; S. Piras, *La rinunzia nel diritto privato*, Napoli, 1940, passim; L. Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1949, passim; G. Giampiccolo, *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959, passim; L. Ferri, *Rinunzia e rifiuto nel diritto privato*, Milano, 1960, passim; P. Perlingieri, *Appunti sulla rinunzia*, in *Notariato*, 1968, 342; Id., *Remissione del debito e rinunzia al credito*, Napoli, 1968, passim; C. Donisi, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Napoli, 1972, passim; F. Macioce, *Contributo alla teoria del negozio di rinuncia nel diritto privato*, Napoli, 1988, Id., voce *Rinuncia: a) Diritto privato*, in *Enc. dir.*, XL, Milano, 1989, 923; Id., *Il negozio di rinuncia nel diritto privato*, tomo I. *Parte generale*, Napoli, 1992; L.V. Moscarini, voce *Rinunzia, I) diritto civile*, in *Enc. giur. Treccani*, XXXI, Roma, Ist. Pol. Stato, 1994, 1; T. Montecchiarini, *I negozi unilaterali a contenuto negativo*, Milano, 1996; G. Sicchiero, voce *Rinuncia*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, XVII, Torino, 1998, 652; G. Sicchiero, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, agg., Torino, 2014, 604; P. Stanzione-G. Sciancalepore, *Remissione e rinunzia*, Milano, 2003, passim; C. Coppola, *La rinunzia ai diritti futuri*, Milano, 2005, passim; G. Sciancalepore, *Situazioni giuridiche disponibili e rinunzia. Le esperienze italiana, francese e spagnola*, Torino, 2008, passim; L. Bozzi, *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, Milano, 2008, passim.

⁴¹ Cfr. F. Caringella, *Manuale di diritto civile*, Roma, 2020, 601 s. In particolare, l'Autore sottolinea che gli atti abdicativi sono autoriflessi, perché operano direttamente sulla posizione giuridica del dichiarante. Da un punto di vista strutturale l'unilateralità caratterizza detto negozio: necessaria, e al tempo stesso sufficiente, ai fini del perfezionamento della fattispecie è la sola manifestazione di volontà dell'autore della rinuncia (il rinunciante); è così esclusa, pertanto, ogni partecipazione (volitiva) di ulteriori soggetti. Questa, peraltro, la posizione della dottrina nettamente prevalente: cfr. su tutti, F. Atzeri Vacca, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, cit., 47 s.; Perlingieri, *Appunti sulla rinunzia*, cit., 357 s.; Perlingieri, *Remissione del debito e rinunzia al credito*, cit., 87; F. Macioce, *Contributo alla teoria del negozio di rinuncia nel diritto privato*, cit., 153 s.; Bozzi, *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, cit., 4 s. Occorre segnalare, nondimeno, un diverso orientamento, che, viceversa esclude il carattere necessariamente unilaterale della rinuncia, ritenendo che "la concezione dell'unilateralità come carattere essenziale della rinuncia (...) è (...) del tutto aprioristica". Così Piras, *La rinun-*

qualificato sia immediatamente inciso (il “controinteressato” capace di impedire l’effetto abdicativo) e, soprattutto, dove l’ordinamento predisponga obblighi inderogabili, si pensi a doveri di sicurezza, conservazione o bonifica ambientale, che la rinuncia non può eludere⁴⁵. In questa chiave, la parte finale della sentenza tematizza la rinuncia “a fine egoistico” volta a scaricare su Stato/collettività i costi e i rischi di fondi in dissesto o inquinati⁴⁶: qui il baricentro del giudizio si sposta dalla neutralità strutturale dell’atto alla sua funzione obiettiva, così che la rinuncia diventa contraria a norme imperative

zia nel diritto privato, cit., 37 s.; Allo stesso modo, M. Allara, *Le fattispecie estintive del rapporto obbligatorio. Corso di diritto civile*, Torino, 1948-1952, 227 s., il quale ammette una rinuncia anche bilaterale, sebbene l’Autore sembri poi, in concreto, far coincidere tali ipotesi con le rinunce traslative o con controprestazione; Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, cit., 137 s.

⁴² La problematica relativa alla rinuncia è stata sottoposta nel tempo ad un’approfondita analisi da parte della dottrina, la quale ha sviluppato un dibattito complesso, non privo di contrasti interpretativi. Come autorevolmente rilevato, di recente, si è sostenuto che il controllo sulla causa della rinuncia, pur non intaccando “*la facoltà di abbandono formale dell’immobile*”, renderebbe di fatto impossibile la rinuncia medesima. Sempre secondo tale linea di pensiero, eventuali obblighi di messa in sicurezza dell’immobile, sorti anteriormente alla rinuncia, resterebbero comunque a carico dei rinuncianti i quali, dopo il ripristino del cespite, rinunceranno ancora e avendo abbandonata una cosa in buono stato, il loro atto sarà inattaccabile. Cfr. Damiani, *La rinuncia alla proprietà*, cit., 9-10.

⁴³ Nella prospettiva delineata dalle Sezioni Unite, la funzione sociale della proprietà non si traduce in un obbligo di conservazione del bene, ma in un limite interno all’esercizio del diritto, volto a reprimere condotte antisociali e non a imporre un dovere di permanenza proprietaria. Come osserva G. Scognamiglio, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare*, Relazione per l’Avvocatura Generale dello Stato, in *Rassegna Avvocatura dello Stato*, 2023 “*art. 42, co. 2, Cost. non contiene alcun precetto positivo volto a imporre la detenzione o la conservazione del bene per fini collettivi, ma delimita i comportamenti proprietari vietando soltanto quelli che contrastano con la solidarietà e l’utilità sociale*”. La Corte esclude pertanto ogni forma di “nullità virtuale” fondata su una presunta incompatibilità con la funzione sociale, chiarendo che un simile approccio produrrebbe un’inammissibile estensione del controllo giudiziale e finirebbe per svuotare il diritto di proprietà della sua dimensione individuale e autodeterminativa, tutelata dagli artt. 2 e 42 Cost. Sul punto si veda anche C. De Lorenzo, *Le sezioni unite e la rinuncia al diritto di proprietà immobiliare: un paio di chiose ad alto rischio di ridondanza*, in *Foro it.*, 2025, passim.

⁴⁴ La ricostruzione proposta dalle Sezioni Unite si inserisce nel solco di un orientamento dottrinale ormai consolidato, che riconduce la rinuncia abdicativa al nucleo essenziale della libertà dominicale, intesa come potere di autodeterminazione piena sul bene. Come osserva P. Salzillo, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Fedoanina*, 2017, 82, la rinuncia “*realizza in modo emblematico la signoria del proprietario sul bene, poiché traduce la libertà non soltanto di disporre, ma anche di cessare di disporre, scegliendo consapevolmente di spogliarsi del diritto*”. Ne consegue che l’eventuale

(art. 1418 c.c.) ove eluda doveri imposti *ex lege*, può integrare frode alla legge (art. 1344 c.c.) se assunta come mezzo tipico d'elusione, oltre a profilare un abuso del diritto in violazione del principio di solidarietà⁴⁷. Ne discende un criterio di giudizio chiaro: la rinuncia è valida e meritevole in quanto esercizio di libertà proprietaria; è illegittima solo quando incide su posizioni soggettive immediatamente antagoniste che l'ordinamento protegge *ex ante*, oppure è teleologicamente orientata a trasferire alla collettività oneri che la legge imputa al proprietario, facendo della forma abdicativa il veicolo di una violazione o elusione normativa⁴⁸. In questo equilibrio si realizza la complementarità tra autonomia privata e funzione sociale: la prima non è sospetta

controllo di legittimità sull'atto abdicativo deve rimanere circoscritto ai limiti generali dell'ordinamento, quali la frode alla legge, l'abuso del diritto o la violazione di obblighi ambientali ed edilizi, senza trasformarsi in un divieto general-preventivo di rinuncia, che risulterebbe incompatibile con la struttura stessa del diritto di proprietà. In tal senso, A. Renda, *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Europa dir. priv.*, 2024, 1, 52 sottolinea come “*attribuire alla funzione sociale una valenza impeditiva dell'atto abdicativo significherebbe snaturare la funzione stessa della proprietà, la quale trova la propria ragione d'essere nel riconoscimento costituzionale di uno spazio di autodeterminazione individuale tutelato dagli artt. 2 e 42 Cost.*”

⁴⁵ Come osserva Autorevole dottrina, il potere abdicativo incontra un limite strutturale negli obblighi inderogabili di legge: “*la rinuncia non può neutralizzare doveri di custodia, bonifica o sicurezza ambientale che l'ordinamento imputa al titolare del diritto reale, poiché tali obblighi non sono proiezione del dominio, ma espressione di una responsabilità extraproprietaria*”. Così Bona, *L'abbandono meno degli immobili*, cit., 89 s. La dottrina riconosce quindi che il confine tra autonomia proprietaria e ordine pubblico si colloca proprio nel momento in cui la dismissione dell'immobile si traduce in un *deficit di tutela* per terzi o per l'ambiente, in violazione di obblighi *ex lege*.

⁴⁶ Sul punto come chiarisce attenta dottrina, la rinuncia “*diviene illegittima quando si atteggia a strumento d'elusione di obblighi pubblicistici o privatistici, poiché in tal caso l'intento abdicativo si trasforma in mezzo fraudolento di spostamento del rischio patrimoniale*”. Così Quadri, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., 112. Pertanto, l'uso *egoistico* della rinuncia, quando diretto a liberarsi da oneri o costi inerenti al bene (come nella fattispecie di fondi contaminati o instabili), muta la fisiologia dell'atto da esercizio di libertà dominicale a forma di abuso del diritto, in contrasto con il principio di solidarietà sancito dagli artt. 2 e 42 Cost.

⁴⁷ Cfr. Cass. s.u 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 31 s.

⁴⁸ Secondo Autorevole dottrina la rinuncia abdicativa, come ogni manifestazione di autonomia privata, «è di regola meritevole in quanto espressione della libertà di disporre e di non disporre; la patologia sopravviene solo quando l'atto sia teleologicamente orientato alla violazione di norme imperative o alla lesione di interessi protetti. Cfr. G. Di Marzio, *Causa e funzione nel diritto privato contemporaneo*, in *Giust. Civ.*, 2023, 2, 389 s. Sicché, il criterio di giudizio delineato dalla Corte, dunque, coincide con il paradigma generale della causa in concreto: validità come regola, invalidità come eccezione, nei soli casi di elusione o violazione di obblighi inderogabili.

in quanto tale; diviene censurabile in quanto strumentalizzata contro gli obblighi che l'ordinamento reputa non negoziabili⁴⁹. Sicchè, la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare trova la propria causa nella relazione assoluta di attribuzione tra soggetto e bene, in quanto realizzatrice dell'interesse patrimoniale del titolare⁵⁰. Essa non si presta, in sé, ad essere utilizzata come strumento per eludere norme imperative o per perseguire scopi riprovevoli ed antisociali, poiché ciò che esprime è l'interesse negativo a liberarsi della proprietà, ossia il disinteresse a mantenere la titolarità del bene. L'ipotizzato

⁴⁹ La rinuncia costituisce forma di espressione del potere di disposizione del proprietario che non è soggetta dalla legge ad alcun espresso limite di scopo, limite che l'art. 42, secondo comma, Cost. potrebbe, viceversa, in astratto fondare ove si ravvisasse un immediato controinteressato il quale, a tutela della propria sfera giuridica, potesse impedire il prodursi dell'effetto abdicativo, in maniera da imporre al rinunciante di rimanere titolare della proprietà. Pertanto, la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare "trova causa" in sé stessa e non nell'atto di un «altro contraente» cui sia destinata, e quindi soddisfa anche il controllo di meritevolezza dell'interesse perseguito. La meritevolezza della rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile va apprezzata non come mezzo di valutazione della congruità di uno scambio economicamente significativo in base alle regole del mercato, ma con riferimento al potere dominicale di scegliere la destinazione economica da imprimere alla cosa e di utilizzarla in modo oggettivamente apprezzabile. A fronte di un atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario diretto alla perdita del diritto, non può peraltro 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., sia pure inteso quale specificazione con riferimento alla proprietà privata dell'art. 2 Cost., per il profilo dell'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà 11/08/2025 evincibile da Corte cost., ordinanze 24 ottobre 2013, n. 248, e 2 aprile 2014, n. 77). La rinuncia alla proprietà immobiliare animata dal «fine egoistico» di accollare allo Stato le spese e i danni dei fondi in dissesto idrogeologico, inquinati o inutilizzabili, analizzata in base alla funzione obiettiva che il rinunciante intenzionalmente attribuisce al negozio e, quindi, alle finalità individuali, concrete, che ne condizionano il senso e la portata, dovrebbe dirsi contraria ad una norma imperativa, oppure il mezzo per frodare l'applicazione di una siffatta norma, o ispirata da un motivo illecito determinante obiettivizzato nell'atto abdicativo.

⁵⁰ Le Sezioni Unite hanno ricondotto la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare entro la fisiologia del *jus disponendi*, chiarendo che essa «non è atto traslativo né dispositivo in senso stretto, ma manifestazione piena dell'autonomia proprietaria, che trova causa in sé stessa e nella libertà del titolare di cessare la propria signoria sul bene». Cfr. Cass. s.u 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 31 ss. Come osserva ottima dottrina, la rinuncia «si configura come l'atto più radicale di esercizio del diritto di proprietà, espressione della signoria negativa sul bene, in cui il potere di disposizione si realizza nell'autolimitazione volontaria». Così F. Gazzoni, *Manuale di diritto privato*, ult. ed., Napoli, 2024, 438. Pertanto, sono dunque queste le conclusioni cui è pervenuta la Corte a seguito di un'attenta riflessione sistematica: la rinuncia è atto unilaterale non recettizio, privo di controparte, e la sua causa risiede nella relazione originaria tra soggetto e bene, secondo il paradigma dell'art. 832 c.c., che riconosce al proprietario la libertà di godere e disporre anche mediante il venir meno della titolarità stessa.

“abuso abdicativo”, volto a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che giustifica l’atto e a raggiungere un risultato economico non meritato, non trova base giuridica, giacché la conseguenza dell’acquisto da parte dello Stato discende non dalla volontà del rinunciante, ma dall’effetto legale previsto dall’art. 827 c.c., quale conseguenza della vacanza del bene. Ne deriva che non può riconoscersi al giudice un potere di annullamento della rinuncia per contrarietà alla funzione sociale della proprietà o a finalità generali di efficienza economica, poiché l’art. 42, co. 2, Cost. non impone un dovere di permanenza nella proprietà per ragioni di interesse generale, ma opera come limite interno sui concreti comportamenti proprietari antisociali, valutabili secondo i canoni della responsabilità civile⁵¹. Non è configurabile, inoltre, una nullità della rinuncia per impossibilità giuridica dell’oggetto, mancando nel sistema una norma che vieti in modo assoluto il risultato cui essa tende⁵². I principi di diritto che se ne traggono confermano che la rinuncia, quale atto essenzialmente volto alla perdita del diritto, trova causa e meritevolezza in sé stessa, e non può dirsi nulla neppure quando sia animata da un fine egoistico, rimanendo un atto tipico di autodeterminazione patrimoniale, valido e legittimo salvo che venga piegato a scopi diversi dalla sua funzione propria⁵³.

5. – La sentenza delle Sezioni Unite n. 23093/2025 rappresenta, con ogni probabilità, un punto di svolta destinato a incidere in modo profondo e duraturo nel dibattito civilistico contemporaneo. Essa non si esaurisce nella mera composizione del contrasto interpretativo ma segna un momento di riflessione interna dell’ordinamento sul significato stesso del diritto di proprietà e sulla sua capacità di adattarsi alle trasformazioni del contesto sociale ed economico. Con questa pronuncia, la Corte ha messo in luce una lacuna che

⁵¹ Cfr. Cass. s.u 11-08-2025 n. 23093-25, cit., 33. La sentenza chiarisce che dall’art. 42, co. 2 Cost. non può desumersi un dovere di “permanenza proprietaria” per fini di interesse generale, trattandosi piuttosto di un limite interno ai comportamenti antisociali del proprietario, valutabili secondo le regole della responsabilità civile.

⁵² P. Salzillo, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., 45. L’Autrice sottolinea che l’ordinamento non contiene un divieto assoluto del risultato perseguito dalla rinuncia, sicché l’impossibilità giuridica dell’oggetto non è configurabile se non in presenza di specifici limiti normativi.

⁵³ Sul punto Cfr. Renda, *Derive e approdi*, cit., 37. L’Autore evidenzia che la rinuncia, in quanto atto di pura dismissione, “trova causa nella stessa autodeterminazione patrimoniale del titolare”, e rimane valida anche se animata da finalità egoistiche, salvo abuso o frode”.

attraversa da decenni il sistema codicistico: l'assenza di una disciplina espressa della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. A oltre ottant'anni dall'entrata in vigore del codice civile, l'istituto resta privo di un inquadramento normativo positivo, segno delle difficoltà del diritto di confrontarsi con la possibilità della rinuncia, ossia con l'idea che la proprietà possa essere volontariamente dismessa. Tale consapevolezza ha condotto le Sezioni Unite a sollecitare, seppur implicitamente, un intervento del legislatore. Un primo tentativo in tal senso è emerso nella successiva legge di bilancio, ove è stato inserito un disegno normativo, ancora privo di efficacia vincolante, che prefigura una possibile direzione: subordinare la validità dell'atto di rinuncia alla produzione di documentazione attestante la regolarità urbanistica e ambientale del bene. Sebbene l'intento sia comprensibile in una prospettiva di tutela dell'interesse pubblico, la soluzione proposta appare problematica sul piano applicativo. La documentazione urbanistica è di norma reperibile, ma quella ambientale implica accertamenti complessi, tecnici e spesso non accessibili al singolo proprietario, con il rischio di rendere l'istituto difficilmente praticabile. Questa impostazione mostra chiaramente come la rinuncia abdicativa, pur collocata nell'ambito del diritto privato, finisca per interferire con interessi e procedimenti tipici del diritto pubblico, ponendo in evidenza la tensione tra autonomia negoziale e garanzie collettive. La possibilità di rinunciare alla proprietà, infatti, non esprime una negazione del principio di responsabilità dominicale, ma al contrario ne costituisce un'estensione coerente: l'esercizio consapevole della libertà proprietaria include anche la facoltà di dismettere il bene quando esso non rappresenti più un valore, ma un onere. In tal senso, la rinuncia non si presenta come un atto anomalo o patologico, bensì come una forma di razionalizzazione della disponibilità patrimoniale, che l'ordinamento dovrebbe riconoscere e regolare in modo chiaro. In conclusione, l'istituto resta privo di una disciplina organica e l'atto di rinuncia continua a muoversi in un'area di incertezza definitoria e applicativa. È oggi compito del legislatore raccogliere l'invito delle Sezioni Unite e procedere alla positivizzazione dell'istituto, delineando con precisione i presupposti di validità e gli effetti giuridici conseguenti. Un intervento normativo di questo tipo non rappresenterebbe una rottura rispetto alla tradizione, ma costituirebbe il naturale approdo di un'evoluzione giurisprudenziale ormai matura, offrendo certezza interpretativa e coerenza sistematica. Tale intervento,

tuttavia, dovrà essere non solo chiaro e coerente, ma anche concretamente attuabile e, soprattutto, dovrà evitare di trasformare la rinuncia in un procedimento gravato da adempimenti eccessivi o da verifiche tecnico-ambientali sproporzionate rispetto alle capacità del cittadino.

Abstract

La pronuncia della Corte di cassazione a Sezioni Unite n. 23093/2025 affronta la questione della rinuncia alla proprietà immobiliare, qualificandola come atto unilaterale non recettizio. La Corte precisa che tale rinuncia non produce effetti traslativi, ma determina l'estinzione del diritto dominicale e la conseguente acquisizione del bene al patrimonio dello Stato ex art. 827 c.c. La decisione si colloca al crocevia tra autonomia privata e funzione sociale della proprietà (art. 42 Cost.), offrendo spunti di riflessione sulla natura degli atti unilaterali, sulla disponibilità dei diritti reali e sul bilanciamento tra libertà individuale e interessi collettivi.

The Italian Supreme Court (United Sections, judgment no. 23093/2025) has systematically addressed the waiver of immovable property, qualifying it as a unilateral, non-receptive act. The Court clarified that such waiver does not produce a transfer of ownership but instead extinguishes the right of property, leading to acquisition by the State pursuant to Article 827 of the Civil Code. The decision lies at the intersection of private autonomy and the social function of property (Article 42 of the Constitution) and offers new perspectives on the role of unilateral acts within property law.