

1. Proprietà e diritti reali tra il principio del *numerus clausus* e l'autonomia negoziale: mentre le Sezioni Unite ribadiscono l'impostazione tradizionale, il mercato e la legge aprono le porte alle nuove proprietà

Questo capitolo sui diritti reali si apre con una breve presentazione della proprietà e dei diritti minori che getta un ponte tra classicità e modernità, per riconsegnare al lettore le coordinate di sistema in cui collocare le pronunce giurisprudenziali d'interesse sul tema.

Il novero dei diritti reali si compone, com'è noto, del **diritto dominicale**, quale diritto assoluto patrimoniale per eccellenza, e dei **diritti reali c.d. minori, scindibili, a loro volta, nei diritti di godimento e in quelli di garanzia**. Tra i primi si annoverano la superficie, l'enfiteusi, l'usufrutto, uso e abitazione e le servitù prediali; tra i secondi il pegno e l'ipoteca cui si aggiunge, secondo alcuni, il privilegio speciale.

Diversamente dai diritti relativi, i diritti reali sono **diritti tipici**, predeterminati dalla legge, che sfuggono tendenzialmente alla libertà privata sottostando al tradizionale **principio del *numerus clausus***. Perché? Perché se si riconoscesse all'autonomia negoziale la possibilità di creare *ex nihil* nuovi diritti reali, con le caratteristiche proprie dell'immediatezza, assolutezza e inerenza, si consentirebbe alle parti di attentare allo statuto della proprietà, costituzionalmente delineato dall'art. 42 Cost., legittimando **forme di espropriazione privata di fatto** che sfuggono al controllo sia del legislatore che dell'autorità giurisdizionale. In tal modo la proprietà resterebbe un **vuoto simulacro**, privato non solo della sua forza giuridica ma anche, e soprattutto, della sua potenza economica. La creazione di diritti reali atipici minerebbe, quindi, tanto la certezza del diritto quanto la stabilità del mercato.

In materia di diritti reali, al contrario di quanto avviene per i diritti di credito, vige, allora, **il principio di legalità, seguito dai due corollari della nominatività e tipicità**, con una quasi completa esautorazione del principio di libertà.

Pur essendo significativa, la compressione dell'autonomia negoziale non è, però, integrale: alle parti è negata, infatti, la facoltà di creare diritti reali atipici, ma è riconosciuta la **più limitata capacità di modellare “varianti atipiche di diritti reali tipici”**. Come dire, i privati possono apportare delle lievi modulazioni dello schema normativo senza stravolgere, tuttavia, il legal-tipo.

È questa la conclusione (ambivalente, se si vuole) raggiunta nel tempo dalla giurisprudenza per ricondurre a sistema alcune novità sorte nella prassi negoziale. Si pensi, ad esempio, alla multiproprietà, alla proprietà fiduciaria, alla proprietà funzionale, alla proprietà superficiaria *sui generis*, al contenuto variegato delle servitù irregolari, all'ampio spettro dei diritti edificatori o, ancora, all'attribuzione di un diritto di uso esclusivo sul bene comune al singolo condomino.

Ebbene, proprio quest'ultima ipotesi ha rappresentato il banco di prova della tenuta del principio del *numerus clausus*, portando la *Cass., Sez. Un., 17 dicembre*

2020, n. 28972 a riconfermare la necessaria tipicità dei diritti reali, valorizzandone la *ratio* e la funzione.

Pare opportuno, allora, anticipare in questa sede le argomentazioni addotte dal giudice della nomofilachia rispetto alla perdurante validità del principio del *numerus clausus*, per lasciare l'esame del merito circa la ricostruzione della vicenda innescata dal diritto di uso esclusivo sul bene comune in capo al singolo condomino all'approfondimento riservato al condominio.

La Corte dà atto, invero, del **tentativo di una dottrina minoritaria di vanificare il dogma, o il mistero o, ancora, l'enigma, del *numerus clausus* e della tipicità dei diritti reali** che, invocando una sorta di pari dignità dei diritti reali e dei diritti di credito, valorizzi l'ampiezza dell'autonomia privata, capace di incontrare un ostacolo comune esclusivamente nella contrarietà all'ordine pubblico, nell'illiceità del contratto e nella immeritevolezza dell'interesse perseguito.

Ebbene, ad evidenziare quanto **fallace sia l'idea di diritti reali creati per contratto** dovrebbe essere sufficiente, secondo la Cassazione, osservare che le situazioni reali si caratterizzano per la **sequela** e, quindi, per **l'opponibilità ai terzi**: i diritti reali, cioè, si impongono per forza propria ai successivi acquirenti della cosa alla quale essi sono inerenti, che tali acquirenti lo vogliano o non lo vogliano. Creare diritti reali atipici per contratto vorrebbe dire, perciò, incidere non solo sulle parti, ma, al di fuori dei casi in cui la legge lo consente, anche sugli acquirenti della cosa, **finendo per vincolare terzi estranei**, in nome dell'autonomia contrattuale, ad un regolamento eteronimo. Creare diritti reali atipici significherebbe, quindi, **sconfessare il principio cardine della relatività degli effetti del contratto, posto dall'art. 1372 c.c.**, a mente del quale "il contratto ha forza di legge tra le parti. [...] Il contratto non produce effetto rispetto a terzi che nei casi previsti dalla legge". Ne deriva che, per un verso, gli effetti della negoziazione sono limitati alle parti e che, per altro verso, solo ed esclusivamente la legge, e non già l'autonomia negoziale, può estenderne gli effetti nella sfera di soggetti terzi, estranei alla pattuizione *inter alios*.

Tale impianto del codice civile, di per sé autosufficiente, si rafforza poi nel quadro costituzionale, in applicazione dell'art. 42 Cost., laddove esso pone **una riserva di legge in ordine ai modi di acquisto e, per l'appunto, di godimento**, oltre che ai limiti, allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti, senza che la funzionalizzazione della proprietà offra alcun argomento che spinga nel senso della configurabilità di diritti reali creati per contratto.

Né può dirsi che il principio del *numerus clausus* e della tipicità incontri ostacoli nell'ordinamento Eurounitario, giacché l'**art. 345 TFUE** lascia "del tutto impregiudicato il regime di proprietà esistente negli Stati membri".

A irrobustire la conclusione raggiunta, si richiamano, infine, alcune osservazioni, ossia che:

- **l'art. 1322 c.c.** colloca **nel comparto contrattuale il principio dell'autonomia**;

- l'ordinamento mostra di guardare sotto ogni aspetto con **sfavore a limitazioni particolarmente incisive del diritto di proprietà**, specialmente se connotate da perpetuità, finanche tra le stesse parti, come si desume dalla disposizione dell'art. 1379 c.c., con riguardo alle condizioni di validità del divieto convenzionale di alienare;
- **l'art. 2643 c.c. contiene un'elencazione tassativa dei diritti reali soggetti a trascrizione**, il che ineluttabilmente conferma trattarsi di *numerus clausus*.

E si è ripetuto che **le obbligazioni *propter rem*, come pure gli oneri reali, sono caratterizzati dal requisito della tipicità**, con la conseguenza che possono sorgere per contratto solo nei casi e col contenuto espressamente previsti dalla legge.

Le Sezioni Unite mantengono fermo, dunque, il principio del *numerus clausus* dei diritti reali.

Ma cosa succede quando è il legislatore a intervenire, direttamente o indirettamente, sul tema dando l'impressione di ampliare il catalogo dei diritti reali tipici?

Il dato positivo, in uno alle argomentazioni sviluppate, legittima senz'altro il legislatore a creare nuovi diritti reali, tipizzandone la forma e il contenuto.

Tuttavia, è raro che la legge scelga, e abbia scelto, in questa materia la via della dichiarazione *expressis verbis*. Piuttosto, si è deciso di inserire singole disposizioni di legge per trasfondere nell'ordinamento prassi negoziali sorte nel mercato, senza prendere posizione apertamente sulla natura reale o meno del diritto oggetto della contrattazione. Si pensi, tra tutti, ai diritti edificatori, nominati a partire dal 2011 nell'art. 2643, n. 2bis), c.c. Si pensi, ancora, alla situazione giuridica soggettiva generata dal negozio di destinazione, codificato dall'art. 2645ter c.c. Le interpolazioni normative hanno immesso **nuovi diritti reali tipici** nell'impianto codicistico originario **oppure** si tratta **soltanto di speciali modi d'essere dei diritti già noti**?

L'interrogativo è arduo da sciogliere perché, se è vero che talvolta si è solo ammodernato il volto della proprietà, optando per una **proliferazione degli statuti proprietari che vuole la proprietà declinata al plurale oggi, come le proprietà**, è pur vero che, talaltra, le posizioni che progressivamente hanno acquistato rilievo giuridico sono difficilmente riconducibili agli schemi tradizionali.

In tal modo, l'intervento del legislatore, lungi dall'essere risolutivo, ha finito per rimettere all'interprete la risoluzione del problema di carattere sistematico, dando la stura a numerosi e vivaci dibattiti dottrinali e giurisprudenziali non ancora sopiti.

È su questi aspetti che si concentrerà, allora, l'attenzione.

1.1 Le nuove fonti dei diritti reali tipici: gli accordi di separazione e divorzio

Una precisazione è doverosa prima di iniziare.

Il principio del *numerus clausus* riguarda la configurazione del diritto reale più che la fonte di questo.

A dar la nascita ai diritti reali può essere, infatti, **qualsiasi atto genetico purché dotato delle caratteristiche formali previste dalla legge a pena di invalidità**.

Al riguardo, si sono distinti **gli accordi di separazione e divorzio** che, nella prassi giudiziaria degli ultimi anni, hanno assunto un ruolo centrale per risolvere in maniera concordata, o tramite il consenso dei coniugi o tramite la conciliazione diretta dal giudice, la crisi familiare.

È ben possibile, infatti, che in tale sede **si creino diritti reali**, come il diritto di abitazione o il diritto di usufrutto, **e/o si trasferiscano in favore del coniuge beneficiario di supporto economico e del figlio diritti reali preesistenti**, come il diritto di proprietà su un immobile o su un mobile registrato.

In tal modo la regolazione degli aspetti patrimoniali della crisi familiare viene rimessa alla volontà delle parti formatasi sia da sé o con l'ausilio degli avvocati sia grazie alle funzioni conciliative esercitate dal giudice.

Ebbene, in tutti questi casi avremo **una pattuizione da omologare con decreto del Tribunale o un verbale d'udienza redatto dal cancelliere sotto la direzione del giudice che incapsula gli accordi coniugali raggiunti**.

Tali atti sono senz'altro capaci di creare, modificare o estinguere diritti reali purché rispettino le previsioni formali previste *ad substantiam*.

In questo contesto si pongono **non solo il requisito codicistico della forma scritta di cui all'art. 1350 c.c. ma anche il requisito extracodicistico delle dichiarazioni catastali e urbanistiche**.

Si tratta, invero, di una conclusione puntualizzata, da ultimo, da *Cass. 19 dicembre 2024, n. 33360*.

Perché l'accordo di separazione e divorzio possa dirsi validamente raggiunto è necessario, infatti, sia che rivesta forma scritta sia che contenga le dichiarazioni di cui all'art. 29, comma 1bis, della L. 52/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010, convertito con modifica dalla L. 122/2010.

Ciò vale tanto per l'accordo da omologare quanto per l'accordo raggiunto in udienza e racchiuso nel **verbale d'udienza**.

Quest'ultimo si presenta senz'altro come un **atto pubblico**, in quanto formato da un pubblico ufficiale, ossia l'ausiliario del giudice (*id est* il cancelliere), e dotato di pubblica fede ai sensi dell'art. 2699 c.c.

Tuttavia, perché possa valere anche a costituire, modificare o estinguere diritti reali e perché possa valere come titolo idoneo alla trascrizione deve contenere anche le dichiarazioni catastali e urbanistiche.

Diversamente, gli aspetti patrimoniali raggiunti in sede di accordo di separazione e divorzio saranno affetti da **nullità formale, rilevabile anche d'ufficio dal giudice**.

D'altro canto, le parti potrebbero **confermare l'atto nullo** solo con un'**espressa dichiarazione di conferma** contenuta in un atto redatto nelle medesime forme del precedente e contenente altresì le menzioni omesse.

2. La rinuncia alla proprietà

A differenza di quanto accade per l'acquisto, il Codice civile non detta la disciplina della estinzione del diritto di proprietà.

La dottrina maggioritaria distingue la perdita del diritto di proprietà dalla sua estinzione. In particolare, per perdita dovrebbe intendersi “il fenomeno della separazione del diritto dal suo precedente titolare e il passaggio a quello successivo”, di talché “la perdita della proprietà è fenomeno speculare al suo acquisto in capo a un altro soggetto”; l'estinzione, invece, comporta la cessazione del diritto di proprietà senza che a tale fatto consegua necessariamente l'acquisto in capo ad altro soggetto (GUERINONI).

Le principali cause di estinzione sono l'abbandono (o *derelizione*) di beni mobili e l'abbandono liberatorio degli immobili.

L'abbandono (o *derelizione*) è l'atto con cui il proprietario di un bene mobile se ne spoglia con l'animo di rinunciare al dominio su di esso.

A seguito dell'abbandono la cosa diviene *res nullius* e dunque suscettibile di acquisto mediante occupazione.

Secondo l'opinione di un'autorevole dottrina, elementi caratterizzanti dell'abbandono sono il luogo aperto al pubblico in cui la cosa è lasciata e la mancanza di un apprezzabile valore economico o di affezione della cosa (entrambi elementi rivelatori, secondo la comune esperienza, dell'intento di disfarsi della *res*).

Dall'abbandono in senso tecnico occorre distinguere l'**abbandono liberatorio** che costituisce una forma tipica di **rinuncia traslativa** al diritto di proprietà su beni immobili, avente la funzione di consentire al proprietario di liberarsi da obbligazioni, oneri o diritti altrui gravanti sulla cosa. Per **effetto** dell'abbandono liberatorio la **proprietà** viene **acquisita** dal **soggetto a favore** del quale l'abbandono (o la rinuncia) è **effettuato**, dietro il pagamento di un corrispettivo o per spirito di liberalità.

L'atto di abbandono necessita della **forma scritta** (art. 1350, n. 5, c.c.) e richiede l'**accettazione dell'altra parte**, in virtù del principio generale in base al quale “*nel settore immobiliare nessuna sfera di appartenenza può essere alterata dalla volontà unilaterale altrui*” (GAMBARO).

2.1 La rinuncia abdicativa alla proprietà

Accanto alla rinuncia traslativa, è possibile individuare un altro tipo di **rinuncia**: quella **abdicativa**.

Trattasi di un **negozio giuridico unilaterale non recettizio**, con il quale un **soggetto** (il rinunciante), nell'esercizio di una facoltà, **esclude un diritto dal suo patrimonio, senza** che ciò **comporti “trasferimento”** del diritto in capo ad altro soggetto né automatica estinzione dello stesso. Gli **ulteriori effetti**, estintivi o modificativi del rapporto, che **possono** anche **incidere sui terzi**, sono, infatti, **solo conseguenze riflesse** del negozio rinunziativo, non direttamente ricollegabili

all'intento negoziale e non correlate al contenuto causale dell'atto, con la conseguenza che l'effetto in capo al terzo si produce "*ipso iure*", a prescindere dalla volontà del rinunciante, quale mero effetto di legge (RIVA).

Affinché la rinuncia produca effetti è, infatti, **necessario** che sia **voluto** non solo il negozio rinunciativo, ma **anche l'effetto abdicativo**, rimesso alla manifestazione di volontà del solo rinunciante, che produce effetti quando la volontà si esteriorizza nel mondo esterno, **senza la necessità** che essa sia portata a conoscenza del **terzo** interessato o che questi ne esprima **l'approvazione** o il **consenso** (MACIOCE; SICCHIERO, BIGLIAZZI GERI).

Dalla ricostruzione della rinuncia in esame, quale negozio estintivo e non traslativo di un diritto, deriva la conseguenza per cui la stessa **non è passibile di coazione specifica**, *ex art. 2932 c.c.* L'ammissibilità dell'esecuzione in forma specifica è, infatti, **subordinata** al fatto che, attraverso la sua proposizione, si intenda **ottenere l'effetto del trasferimento** ovvero della **costituzione** di un **diritto**, sostituendosi al mancato consenso del promittente inadempiente. Situazione che, come visto, **non** ricorre nel **negozio rinunziativo** che non produce **alcun effetto traslativo o costitutivo**, ma meramente **estintivo** (*Cass., sez. II, 28 dicembre 2023, n. 36224*).

Una volta che tale **volontà** sia stata **manifestata**, si produce **l'effetto estintivo** del diritto, il **rinunciante non può più revocarla** e lo Stato che acquista in via indiretta il diritto non può rifiutare detto acquisto, alla stregua di quanto previsto dall'art. 586 c.c. per la successione legittima dello Stato in mancanza di altri successibili (benché tale successione legittima in favore dello Stato integri un'ipotesi di acquisto a titolo derivativo *mortis causa*, mentre l'acquisto dei beni immobili vacanti in favore dello Stato avviene a titolo originario). Inoltre, **non è praticabile** neppure l'ipotesi che lo **Stato**, a fronte della rinuncia a una proprietà "pericolosa", "diseconomica" o "fastidiosa", **rifiuti tale acquisto**, secondo lo schema del rifiuto eliminativo o impeditivo.

In sintesi, e secondo anche la consolidata giurisprudenza di legittimità, la rinuncia abdicativa è un **negozio**: 1) **unilaterale**, 2) **non recettizio**, 3) **dispositivo** senza attribuzione patrimoniale, 4) **irrevocabile**, 5) con **effetto immediato** nella sfera del solo **rinunciante** e con effetto **solo riflesso** nel patrimonio dello **Stato**, che **non può rifiutare l'acquisto a titolo originario** così perfezionato, 6) **trascrivibile** contro il solo rinunciante e non a favore di terzi.

Non trova, invece, **applicazione** il dettato dell'art. 1236 c.c., che prevede la possibilità per il debitore di esprimere la volontà di non profittare della remissione del debito avvenuta a cura del creditore, ipotesi relativa alla rinuncia ai diritti di obbligazione che non è estensibile, in via analogica, alla rinuncia ai diritti reali, in ragione dell'eterogeneità dei diritti coinvolti (FOLLIERI).

A differenza dei negozi traslativi **non è data una disciplina** per gli **atti di rinunzia**. La **ragione** della mancata regolamentazione di tali negozi è stata individuata (QUADRI) nella sensibilmente **minore diffusione**, nella prassi, dell'atto

di **rinuncia** rispetto all'atto traslativo, almeno **nel contesto** dell'emanazione del Codice civile del 1942.

Proprio l'assenza di un fondamento positivo ha generato un **contrasto** sulla **sua ammissibilità**, in dottrina e giurisprudenza, dove si confrontano due posizioni, una favorevole e una contraria, che esamineremo nei paragrafi che seguono.

2.1.1 L'ammissibilità della rinuncia abdicativa: la tesi favorevole ...

La **tesi favorevole**, argomentando da una serie di **indici normativi** – in particolare, dagli artt. **827, 1118, comma 2, 1350, n. 5** e 2643, n. 5 c.c. –, propende per **l'ammissibilità in generale** dell'istituto.

Un **primo argomento** a favore di tale orientamento trae spunto dalle previsioni contenute nell'art. **1350, n. 5 c.c.**, il quale richiede a pena di nullità la forma scritta per “gli atti di rinuncia ai diritti indicati ai numeri precedenti”, e nell'art. **2643, n. 5 c.c.** che, analogamente, indica tra gli atti soggetti a trascrizione “gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti”. In entrambi i casi, infatti, tra i ‘numeri precedenti’ (e precisamente al n. 1) è inclusa “la proprietà di beni immobili”, in guisa tale da sottendere la possibilità, in linea generale, di rinunciare unilateralmente al diritto di proprietà su beni immobili.

Ulteriore elemento che depone in favore della generale ammissibilità dell'istituto in parola sarebbe ricavabile dall'art. **1118, comma 2, c.c.**: tale norma, infatti, nel prevedere che “Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni”, ancora una volta presuppone la possibilità di rinunciare, in linea generale, al diritto dominicale sugli immobili, altrimenti risultando superflua la previsione che espressamente esclude la rinunziabilità del diritto sulle parti comuni.

Decisiva, infine, sarebbe la presenza dell'art. **827 c.c.**, rubricato significativamente “Beni immobili vacanti”, secondo cui “I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato”, presupponendo, dunque, che possano esistere beni immobili privi di proprietario, ossia vacanti. Contrariamente a quanto sostenuto da una parte della dottrina, inoltre, la **disposizione** in parola **non** potrebbe considerarsi **norma residuale**, finalizzata a dare ‘copertura’ a fattispecie imprevedibili ed estreme, come, ad esempio, l'emersione di una nuova isola in acque territoriali, ma esprimerebbe piuttosto un principio cardine del sistema, che prevede l'intervento dello Stato laddove non sia esigibile la prestazione richiesta al singolo privato.

Il **principio** in parola, secondo tale prospettazione, sarebbe pacificamente rinvenibile **anche in materia successoria**, laddove l'art. **586 c.c.** dispone che in mancanza di successibili l'eredità – comprensiva di beni immobili – è devoluta allo Stato, l'acquisto opera di diritto senza bisogno di accettazione e non può farsi luogo a rinuncia (cfr. in dottrina BELLINIA; in giurisprudenza *TAR Lombardia, 18 dicembre 2020, n. 2553; Trib. L'Aquila, 10 ottobre 2023, n. 623; Trib. Firenze, 15 settembre 2022, n. 2529*).

2.1.2 ... la tesi contraria ...

L'orientamento che nega cittadinanza nel nostro ordinamento alla **rinuncia abdicativa** del diritto di proprietà immobiliare muove da una **diversa interpretazione** delle **medesime disposizioni** sopra richiamate.

In particolare, l'art. **1350** c.c. è denominato “Della **forma del contratto**” e si riferisce ai contratti, sicché il n. 5 di tale disposizione dovrebbe **riferirsi** comunque ad **accordi** che abbiano ad **oggetto atti di trasferimento di beni immobili**, ai quali le parti rinunziano, con la conseguenza che alla rinuncia al diritto di proprietà su un immobile manifestata da una parte va a corrispondere il riacquisto, automatico, del diritto medesimo in capo al soggetto che prima l'aveva trasferito al rinunziante.

Si tratterebbe, dunque, di **una ipotesi di rinuncia traslativa**, alla quale le parti possono ricorrere sia in esecuzione della concordata risoluzione di un precedente contratto traslativo della proprietà su beni immobili – dalla quale consegue il venir meno delle obbligazioni contrattuali per entrambe le parti –, sia in esecuzione di una pattuizione che preveda il venir meno degli effetti del contratto precedentemente concluso per una sola delle parti, in questo caso del solo rinunziante.

Considerazioni analoghe varrebbero per l'art. **2643, n. 5**: nei numeri da 1 a 4 la disposizione contempla infatti i “contratti” che abbiano ad oggetto determinati diritti reali, tra i quali anche la proprietà immobiliare. Ciò lascerebbe supporre che il **n. 5**, richiamando “i **diritti menzionati ai numeri precedenti**” non intenda semplicemente richiamare i diritti in sé, ma i diritti nascenti **da determinati contratti**. Ne consegue che “gli atti tra vivi di rinuncia” di cui al n. 5 sarebbero finalizzati, semplicemente, a far venir meno l'efficacia, in tutto o in parte, di precedenti contratti che hanno costituito, modificato o trasferito diritti reali immobiliari, conseguendo in particolare da tali atti di rinuncia che la proprietà su un certo immobile torna nella disponibilità del dante causa del rinunziante.

Per quanto riguarda la previsione di cui all'art. **1118, comma 2 c.c.**, il divieto al condomino di rinunziare al suo diritto sulle cose comuni si spiegherebbe con il fatto che **in materia di proprietà comune vige**, in generale, il **principio opposto**, questo chiaramente enunciato all'art. **1104, comma 1, c.c.**, secondo cui “Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto”, principio che si trova **ribadito** anche dall'art. **882, comma 2 c.c.** in tema di rinuncia alla comproprietà del muro comune.

In queste situazioni, dunque, si determinerebbe una c.d. **rinuncia liberatoria**, in quanto il bene immobile oggetto di rinuncia non rimarrebbe acefalo perché si determinerebbe l'automatico accrescimento del diritto dei comproprietari, sui quali, correlativamente aumenterebbe anche il carico delle spese relative alla manutenzione della cosa o del muro comune (cfr. in tal senso *Cass., sez. II, 23 agosto 1978, n. 3931*).

Secondo tale prospettazione, dovrebbero svolgersi **considerazioni simili** per tutte quelle varie **tipologie di rinuncia** che il codice civile ammette espressamente con riferimento ai diritti immobiliari, da molti ritenute **di natura “abdicativa”**, sebbene in realtà limitate in funzione della migliore gestione del bene.

La **rinuncia all’enfiteusi**, infatti, sarebbe possibile, ai sensi dell’art. 963 c.c., solo quando il fondo perisca parzialmente ed entro il limite di tempo di un anno; la rinuncia all’**usufrutto**, specificamente menzionata dall’art. 2814 c.c., **non** comporterebbe **per il nudo proprietario svantaggi** estranei alla sua sfera giuridica o imprevedibili e, del resto, se per effetto della rinuncia all’usufrutto sul nudo proprietario tornano a gravare tutte le responsabilità ordinarie (ad esempio per le imposte o la custodia), esse sarebbero compensate dalla disponibilità dei frutti del bene; quanto ai **diritti di uso ed abitazione**, la dottrina ne ammette la rinuncia proprio sulla constatazione che il codice ammette la rinuncia al più ampio diritto di usufrutto. In relazione alla **servitù**, il **codice non menziona** chiaramente la **rinuncia** ma stabilisce invece espressamente, all’art. 1070 c.c., che il proprietario del fondo servente si può sempre liberare dall’obbligo di pagare le spese necessarie per l’uso o per la conservazione della servitù “rinunziando alla proprietà del fondo servente a favore del proprietario del fondo dominante”. In questa prospettiva, il fatto che il fondo servente venga “abbandonato” specificamente a favore del proprietario del fondo dominante consente di raggiungere, al medesimo tempo, sia lo scopo di sollevare il proprietario del fondo servente da un peso di duplice natura, sia quello di mantenere in buono stato manutentivo le opere attraverso le quali la servitù può essere esercitata, e, con esse, la godibilità del fondo dominante.

Secondo tale impostazione, dunque, **tutti i casi in cui il codice civile ha** espressamente **ammesso la rinuncia** a un diritto reale risultano **accomunati** dal fatto che a fronte della rinuncia la proprietà immobiliare non rimane “acefala”: in tali casi, infatti, la rinuncia **provoca l’estinzione del diritto reale minore** e la correlativa **riespansione della piena proprietà ovvero**, trattandosi di diritti reali minori in comunione, provoca **l’accrescimento delle quote altrui** sul diritto reale minore. In nessun caso, comunque, si viene ad avere un bene immobile privo di proprietario.

Infine, **neppure l’art. 827 c.c.** offrirebbe validi e risolutivi argomenti a sostegno del recepimento generalizzato, nel nostro ordinamento, della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. Tale norma, infatti, sembrerebbe essere stata introdotta nel codice civile semplicemente **quale disposizione di “chiusura”**, a **evitare** che possano esistere beni **immobili acefali** e come tali **acquisibili per “occupazione” da parte di chiunque**, atteso che l’occupazione della *res nullius* è un modo di acquisto della proprietà valevole solo per i beni mobili (*ex art. 923 c.c.*).

Tutta la disciplina codicistica riguardante i **modi di acquisto della proprietà**, dunque, dimostrerebbe che il **legislatore** ha piuttosto cercato di **evitare** le situazioni in cui beni **immobili** possano venire a trovarsi **privi di un proprietario** (cfr. in tal senso *TAR Piemonte, Torino, sez. I, 28 marzo 2018, n. 368; Trib. Ancona, sez. I, 15 giugno 2021, n. 771*).

2.1.3 La rimessione alle Sezioni Unite

Alla luce dell'evidenziato contrasto giurisprudenziale, il **Tribunale de L'Aquila** (*ord. 15 gennaio 2024*), al fine di ottenere un'interpretazione uniforme della legge *ex art. 363bis c.p.c.*, ha **richiesto alla Cassazione una pronuncia** sulla questione che, successivamente, il Primo Presidente (*decreto 28 febbraio 2024*) ha rimesso alle Sezioni Unite.

Due le questioni, in particolare, che sono state sottoposte al massimo plesso della giustizia civile.

La prima riguarda l'**ammissibilità** in astratto **del negozio di rinuncia abdicativa** da parte dei privati proprietari.

Al riguardo, il tribunale di L'Aquila dà atto tanto della tesi favorevole quanto della tesi sfavorevole, riprendendo uno per uno gli argomenti addotti a sostegno dell'una e dell'altra e già sviscerati dalla giurisprudenza amministrativa in seno ai paragrafi precedenti.

La seconda concerne, invece, la **sindacabilità** della manifestazione della **volontà dismissiva in concreto** e la **valutazione** delle **ragioni** poste dai privati a sostegno della rinuncia.

Quest'aspetto implica, evidentemente, la risoluzione in termini positivi della prima questione con il passaggio, quindi, dal problema astratto al problema concreto e la focalizzazione dell'attenzione sul tema della gestione da parte dell'ordinamento del negozio dismissivo.

Sul punto la riflessione sviluppatasi si snoda in **due percorsi contrapposti**.

Per un **primo orientamento**, a **fondamento** della rinuncia del privato possono ravvisarsi **ragioni differenti**, tanto di carattere egoistico quanto di carattere altruistico, che **devono essere scandagliate dal giudice** attraverso lo strumento del **giudizio di meritevolezza** degli interessi, di cui all'art. 1322, comma 2, c.c.

In questo contesto, si ritiene che "ogni qualvolta l'atto di rinuncia sia posto in essere dal privato al solo fine, egoistico, di trasferire in capo all'Erario *ex art. 827 c.c.* – e dunque in capo alla collettività intera – i costi necessari per le opere di consolidamento, di manutenzione, o di demolizione dell'immobile, facendo ricadere sullo Stato anche la responsabilità per i danni che dovessero in futuro occorrere a cose e/o a persone nel caso di crollo e/o rovina del medesimo immobile, tale atto di rinuncia dovrebbe ritenersi nullo in ragione della non meritevolezza e/o illiceità della relativa causa in concreto *ex artt. 1322 e 1343 c.c.* perché in palese contrasto con le istanze solidaristiche immanenti nella funzione sociale della proprietà *ex art. 42 Cost.*, e (comunque) con gli obblighi di solidarietà economica e sociale desumibili dall'art. 2 Cost., nonché con il limite del rispetto della sicurezza dei consociati *ex art. 41, comma 2, Cost.*, l'una e gli altri costituenti limite inderogabile delle prerogative dominicali *ex art. 832 c.c.*".

Si conclude, quindi, per l'**immeritevolezza**, **illiceità** e comunque **nullità** dell'atto di **rinuncia finalizzato** non al mero abbandono del diritto di proprietà bensì alla **dismissione** degli **oneri** e delle **responsabilità** connesse al dominio.

A tal fine si deducono ora la non meritevolezza dell'interesse o l'illiceità della causa in concreto, ora l'illiceità del motivo per essere l'operazione realizzata in frode alla legge, *ex art. 1344 c.c.*, ovvero compiuta in violazione del divieto di abuso del diritto *ex art. 833 c.c.*

Per un **secondo orientamento**, invece, le **categorie** della **causa**, delle ragioni giustificative e, quindi, della **meritevolezza** degli **interessi** sottesi **non** si possono **predicare** in relazione al **negozio unilaterale di rinuncia** al diritto di proprietà atteso che "la rinuncia esaurisce i suoi effetti in sé stessa e comporta semplicemente il venir meno della proprietà su un bene immobile da parte del rinunciante".

2.1.4 La risposta positiva delle Sezioni Unite nel 2025 e il pronto intervento del legislatore con la legge di bilancio 2026 per neutralizzare i pericoli per le finanze pubbliche di atti di rinuncia a cascata

Le **Sezioni Unite** (11 agosto 2025, n. 23093) hanno dato, in modo piuttosto *tranchant*, **risposta positiva** alla domanda dell'ammissibilità del negozio di rinuncia abdicativa.

I quesiti sollevati dal Tribunale di L'Aquila hanno portato la Corte a riflettere innanzitutto sul **significato** del "**diritto di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo**" previsto dall'art. 832 c.c. Inoltre, si è interrogata sull'esistenza di un "limite", individuabile nella legge secondo l'art. 42, comma 2 della Costituzione, che condizionerebbe la possibilità giuridica di rinunciare alla proprietà di un immobile, influenzando così anche la validità dell'atto di rinuncia.

Secondo la Corte, esercitare il diritto di **disporre** della **proprietà non** significa necessariamente **ottenere qualcosa in cambio**: basti pensare alla donazione o alla rinuncia al diritto stesso. Sottolinea, inoltre, che una cosa può essere oggetto di diritto di proprietà se può essere trasferita a terzi, scambiata con altre cose, oppure se il titolare può rinunciarvi.

La questione affrontata coinvolge anche la **facoltà di godere** dei beni, riconosciuta dall'art. 832 c.c. come **parte integrante della proprietà**, che consiste nell'attuazione da parte del titolare dell'interesse patrimoniale garantito dal rapporto tra soggetto e bene. Infine, tale facoltà è **inscindibile da** quella di **disporre** del bene, perché rappresenta il potere di determinare la destinazione economica e di utilizzarlo in modo concretamente rilevante.

Nel **valutare la scelta di destinazione** e uso di un bene da parte del proprietario, la Corte parte dal principio di cui all'art. **42, comma 2, Cost.**, che riconosce la **proprietà privata** ma ne **limita l'esercizio** per assicurarne la **funzione sociale**. Tale funzione, tuttavia, è vero che impone limiti legali alle facoltà del proprietario in funzione di interessi generali, ma **non obbliga** affatto il titolare a **restare proprietario** per ragioni collettive o a esercitare i poteri in modo funzionale al sistema socio-economico; il godimento resta, infatti, interesse patrimoniale personale. Per la decisione, quindi, se le facoltà di utilizzo sono annullate e manca