

Qualora i condomini, con apposite clausole del regolamento di condominio, abbiano disciplinato i loro reciproci rapporti, in materia di immissioni, con norma più rigorosa di quella dettata dall'art. 844 c.c., **la liceità o meno della concreta immissione dovrà essere giudicata non alla stregua del principio generale posto dalla legge, bensì del criterio di valutazione fissato nel regolamento**, in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale, possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse e maggiori di quelle stabilite dalla citata norma, e l'obbligo del condomino di adeguarsi alla norma regolamentare discende in via immediata e diretta dal contratto in virtù del generale principio espresso dall'art. 1372 c.c., secondo cui questo ha forza di legge tra le parti.

Le restrizioni di natura contrattuale alle facoltà di un condomino inerenti all'unità immobiliare di sua proprietà, contenute nel regolamento di condominio, sono legittime, purché **formulate in modo espresso** o comunque non equivoco, sì da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni.

5. La proprietà edilizia

Il Codice civile dedica poche norme alla proprietà edilizia, disciplinata, invece, da importanti leggi speciali che stabiliscono i criteri e le modalità da osservare nell'attività edificatoria dei suoli.

In quest'ambito, il problema dominante è quello di **contemperare l'interesse del privato ad edificare sul proprio suolo e l'interesse generale ad assicurare uno sviluppo razionale dell'edilizia**, al fine di evitare la devastazione del paesaggio, la crescita incontrollata delle città, la scomparsa del verde urbano, la confusa mescolanza di insediamenti industriali e abitativi e di zone agricole.

Queste molteplici esigenze sono tutelate dalle c.d. "norme di edilizia", che hanno fonte diversa e, conseguentemente, differiscono per natura, finalità ed effetti.

Si tratta delle norme del Codice civile che, come già detto trattando dei rapporti di vicinato, agli artt. 873 e ss. disciplina le distanze tra le costruzioni e nelle sezioni successive prevede disposizioni che interessano l'attività edificatoria (quali quelle relative alle luci e vedute); nonché, delle leggi speciali, che stabiliscono regole da osservarsi nelle costruzioni; oltre, ovviamente, alle norme contenute nei piani regolatori, generale e particolareggiato e nei regolamenti edilizi comunali.

Il proprietario di un'area edificabile o edificata che intenda costruire, riedificare o modificare l'edificio esistente, non può farlo se non consegue il **titolo abilitativo** da parte del Comune, previo accertamento dell'esistenza di tutte le condizioni previste dalla legge, secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 (T.U. dell'edilizia).

Merita, infine, un cenno il **contratto di cessione di cubatura** (o di volumetria), mediante il quale si trasferisce la potenzialità edificatoria di un fondo a favore di altro fondo della medesima zona. In seguito a tale trasferimento il cessionario ottiene un incremento della cubatura di spettanza del proprio fondo, così da poter ottenere dal Comune un permesso di costruire, c.d. "maggiorato", per la realizzazione di un edificio di volume superiore rispetto a quello che avrebbe potuto costruire in precedenza.

Alla base della figura, vi è la consapevolezza della indifferenza, ai fini del corretto sviluppo della densità edilizia (per come configurati negli atti pianificatori), della materiale collocazione dei fabbricati, posto che l'interesse dell'amministrazione si appunta sulla diversa verifica del rispetto del rapporto tra superficie edificabile e volumi realizzabili nell'area di riferimento.

Quanto alla **natura giuridica di tali accordi**, mentre la giurisprudenza tributaria ravvisa nella cessione di cubatura effetti analoghi al **trasferimento di diritti reali immobiliari**, con conseguente assoggettamento di tale negozio all'imposta proporzionale di registro, altro e prevalente orientamento nella giurisprudenza di legittimità ricollega l'incremento edilizio ad **una fattispecie complessa**, in cui vi è la compresenza dell'accordo privatistico e della dimensione pubblicistica.

La cessione di cubatura, aderendo a tale ultimo indirizzo, è **caratterizzata dalla confluenza di dichiarazioni private nel contesto di un procedimento di carattere amministrativo**: a determinare il trasferimento di cubatura, tra le parti e nei confronti dei terzi, è esclusivamente il provvedimento concessorio, discrezionale e non vincolato, che, a seguito della rinuncia del cedente, può essere emanato dal Comune a favore del cessionario, non essendo configurabile tra le parti un contratto traslativo. In dottrina si esclude che la volumetria edificabile su di un fondo possa costituire un bene autonomo, possibile oggetto di un diritto di proprietà o di un altro diritto reale, nascendo, dal contratto di trasferimento di volumetria, solo obbligazioni a carico dei contraenti, assunte al fine di realizzare uno specifico risultato, rappresentato dall'aumento di edificabilità, realizzabile a seguito del provvedimento della P.A.

Tale conclusione, secondo altra parte della dottrina (GIUSTI), deve essere rimeditata alla luce del D.L. 70/2011, conv., con mod., in L. 106/2011 che, al fine di «garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori», ha inserito, all'art. 2643 c.c., dopo il n. 2, il n. 2bis, il quale prevede la trascrivibilità dei «contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale».

La riforma legislativa, distinguendo la circolazione della cubatura dal suo concreto godimento, sottoposto in ogni caso alla valutazione amministrativa, pare considerare la cubatura stessa come un bene astrattamente idoneo a formare oggetto di diritti e di autonoma negoziazione tra le parti (TRAPANI).



6. I modi di acquisto della proprietà

I modi di acquisto della proprietà, ossia i fatti giuridici che hanno per effetto l'acquisto della proprietà di una cosa, sono previsti dal Codice civile con una **elencazione esemplificativa**; ad essi, peraltro, fa riferimento anche l'art. 42, comma 2, Cost., laddove riserva alla legge il compito di determinarli, allo scopo di assicurare la funzione sociale della proprietà e di renderla accessibile a tutti.

La proprietà, secondo l'art. 922 c.c., si **acquista**:

- per *occupazione*;
- per *invenzione*;
- per *accessione*;
- per *specificazione*;
- per *unione o commistione*;
- per *usucapione*;
- per *effetto di contratti*;
- per *successione a causa di morte*;

- *negli altri modi stabiliti dalla legge* (è il caso, ad es., dell'espropriazione per causa di pubblica utilità).

Stando alla lettera della norma, dunque, in base ad un'autorevole ricostruzione dottrinale, è possibile configurare **diverse categorie**:

- 1) modi che presuppongono la proprietà o altro diritto reale dell'acquirente (accessione, specificazione, acquisto del tesoro da parte del proprietario del fondo, commistione, acquisto dei frutti per separazione, incrementi fluviali);
- 2) modi che non presuppongono la proprietà dell'acquirente o di terzi (occupazione di *res nullius* o *derelecta*);
- 3) modi che presuppongono la proprietà di un terzo ma non un trasferimento (specificazione per lo specificatore, acquisto del tesoro per il ritrovatore, acquisto di cose smarrite per il ritrovatore e usucapione);
- 4) modi che presuppongono la proprietà di un terzo e un trasferimento (i contratti traslativi; la successione *mortis causa*).

Tradizionalmente si distingue altresì tra:

- a) *modi d'acquisto della proprietà a titolo originario* (l'acquirente non subentra in un rapporto già esistente, indipendentemente dal fatto che sull'oggetto del nuovo rapporto preesistesse o meno un altro rapporto);
- b) *modi d'acquisto a titolo derivativo* (in cui si verifica propriamente una successione nel rapporto giuridico, con la conseguenza che l'acquirente, o avente causa, diviene titolare dello stesso diritto già appartenente all'alienante, o dante causa).

I **modi di acquisto a titolo originario** sono: l'occupazione, l'invenzione, l'accessione, l'unione o commistione, la specificazione, l'usucapione e il possesso di buona fede di cose mobili secondo la regola di cui all'art. 1153 c.c.

Ai sensi dell'art. 923 c.c. le cose mobili che non sono di proprietà di alcuno (*res nullius*) o che sono state abbandonate (*res derelectae*) si acquistano con l'**occupazione**; la regola è limitata alle cose mobili, giacché quelle immobili, ove vacanti, appartengono al patrimonio dello Stato (così come previsto dall'art. 827 c.c.).

L'**invenzione** riguarda le cose mobili smarrite dal proprietario (così l'art. 927 c.c.) e si realizza per effetto di una fattispecie che comprende la consegna della cosa al sindaco del luogo del ritrovamento, la pubblicazione del ritrovamento (art. 928 c.c.) e, infine, il decorso di un anno senza che il proprietario si presenti.

In base al principio dell'**accessione**, il proprietario della cosa principale acquista la proprietà delle cose accessorie, appartenenti a diversi proprietari, che ad essa vengono unite.

In merito, è possibile distinguere tra accessione c.d. **orizzontale**, determinata dall'alluvione (art. 941 c.c.) o dall'avulsione (art. 944 c.c.), e accessione c.d. **verticale**, in base alla quale, secondo il disposto dell'art. 934 c.c., qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo.

La disciplina codicistica fa poi salve alcune **fattispecie tipiche** disciplinate agli artt. 935 (opere fatte dal proprietario del suolo con materiali altrui), 936 (opere fatte da un terzo con materiali propri sul fondo altrui), 937 (opere fatte da un terzo con materiali altrui) e 938 (accessione di immobile a immobile) c.c.

Quest'ultima ipotesi presuppone l'occupazione in buona fede di una porzione di fondo attiguo per la realizzazione di un edificio; in questo caso, peraltro, in deroga alla regola generale dell'accessione (*superficies solo cedit*) è il suolo che cede alla proprietà della costruzione, donde il nome comunemente attribuito dalla dottrina di accessione invertita.

Un'applicazione particolarmente discussa del meccanismo della c.d. **accessione invertita** si ha nei rapporti tra Pubblica Amministrazione e proprietario privato; l'istituto, anche detto dell'**occupazione acquisitiva**, molto discusso a livello nazionale, è stato recentemente censurato anche dalla giurisprudenza comunitaria.

Altre forme di **accessione di immobile ad immobile** sono disciplinate dagli artt. 941 e ss. c.c., relativi a situazioni in cui la proprietà di un fondo posto, in genere lungo le rive dei fiumi e dei torrenti, si amplia sino a ricomprendere in sé altre porzioni di territorio formatesi in conseguenza di fenomeni naturali.

Sull'operatività del principio di accessione in caso di **costruzione eseguita dal comproprietario sul suolo comune** v. Parte IV, Sez. II, Cap. 4, par. 2.1.

Gli artt. 939-940 c.c. disciplinano, infine, le ipotesi di *accessione di mobile a mobile*: esse sono, da un lato, **l'unione e la commistione** e, dall'altro, **la specificazione**.

7. L'estinzione del diritto di 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 ipotizza due modi:

- a) la *perdita del diritto di proprietà* (inteso come fenomeno della separazione del diritto dal suo precedente titolare e passaggio a quello successivo”);
- b) l'*estinzione del diritto di proprietà* (comporta la cessazione del diritto di proprietà senza che a tale fatto consegua necessariamente l'acquisto in capo ad altro soggetto).

Le **principali cause di estinzione** sono:

- 1) l'*abbandono (o derelizione) di beni mobili* (l'atto con cui il proprietario di un bene mobile se ne spoglia con l'animo di rinunciare al dominio su di esso);
- 2) l'*abbandono liberatorio degli immobili* (rinuncia 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 è effettuato).

7.1 La rinunciabilità del diritto di proprietà immobiliare

Il problema della rinunciabilità del diritto di proprietà immobiliare non può dirsi recente.

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 forma 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 dismissione, 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.

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.

La **Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, Grande Camera**, con sent. 30 agosto 2007, J.A. Pye (Oxford) Ltd E J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. United Kingdom (ric. 44302/02), ha negato che la disciplina dell'*adverse possession*, dapprima vigente nel Regno Unito, contrastasse con l'art. 1, prot. 1, CEDU, intendendo l'istituto come vicenda estintiva non della proprietà del vecchio titolare, ma del diritto dello stesso di recuperare il fondo che avesse abbandonato, a fronte della nascita di un nuovo titolo di acquisto in capo al possessore, compatibile con la necessità dello Stato di disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale.

La **Corte costituzionale**, con sent. 27 febbraio 2024, n. 28, nel dichiarare non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 633 c.p., sollevate, in riferimento agli artt. 2, 3, 42 e 47 della Costituzione, ha osservato che, poiché scopo della incriminazione ai sensi dell'art. 633 c.p. è la tutela del diritto di godere pacificamente o di disporre dell'immobile, spettante al proprietario, al possessore o al detentore qualificato, oggetto dell'azione delittuosa non possono che essere terreni o edifici altrui, senza alcuna distinzione, e quindi anche terreni incolti, o non produttivi, nonché edifici disabitati o abbandonati.

La **facoltà di disporre, che pur l'art. 832 c.c.** si preoccupa di specificare nella definizione del contenuto della proprietà, è, per il vero, caratteristica normale di tutti i diritti patrimoniali, traducendosi, di regola, nella possibilità di trasferire la situazione giuridica ad altro soggetto, in modo da realizzarne il valore. La facoltà di disposizione, intesa come possibilità di alienare, non è, dunque, caratteristica tipizzante del diritto di proprietà, né, più in generale, dei diritti reali di godimento (si pensi al divieto di cessione di cui all'art. 1024 c.c.).

Peraltro, anche l'**art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea** si apre enunciando che "(o)gni individuo ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquistato legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità".

Che l'utilità di scambio in cui si sostanzia il "diritto di disporre" non sia tratto fisiologico della proprietà lo si ricava, secondo alcune letture, anche dall'ambito di esten-

sione del divieto di alienazione *ex art. 1379 c.c.*, ove lo stesso non si reputi limitato al solo diritto di proprietà, pur avendo la giurisprudenza solitamente declinato la ratio di tale norma proprio nella prospettiva della sacralità dei poteri dispositivi dominicali (ad esempio, Cass. 2 agosto 2023, n. 23616; Cass. 20 novembre 2019, n. 30246; Cass. 20 giugno 2017, n. 15240).

Quanto ai **divieti normativi di alienazione altrimenti previsti**, con riguardo a determinati beni o alle ipotesi di prelazioni legali, essi suppongono comunque atti aventi per oggetto il trasferimento della proprietà, ovvero operazioni economiche che comportino la diminuzione volontaria del patrimonio del disponente con relativo vantaggio in via diretta dell'altra parte, destinataria dell'attribuzione del diritto trasmesso.

L'esercizio della facoltà di disporre della proprietà non implica nemmeno necessariamente lo scambio con un suo corrispettivo. Il pensiero va in proposito alla donazione, oltre che, come dai più si assume, proprio alla rinuncia del diritto. Si evidenzia, in ogni modo, che l'idoneità di una cosa a formare oggetto del diritto di proprietà implica essenzialmente che essa possa essere sia trasferita a terzi, ovvero scambiata con altre cose, sia rinunciata da parte del titolare.

Pure le sentenze delle **Sezioni Unite del 15 novembre 2022, n. 33645 e n. 33659**, hanno spiegato il diritto "di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo", *ex art. 832 c.c.*, non come limitato allo *jus vendendi*, ma come potere di scegliere le possibili destinazioni del bene e di modificarne l'organizzazione produttiva, recependone la definizione quale "profilo più intenso del diritto di godere".

Nel **valutare la meritevolezza della scelta di destinazione** e di utilizzazione del singolo bene operata dal proprietario, peraltro, viene in primo piano il principio dettato dall'art. 42, comma 2, Cost., che chiede alla legge di riconoscere e garantire la proprietà privata determinandone i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la "funzione sociale". In dottrina si è rimarcato che il precetto costituzionale, in tal modo, ha richiesto alla legge ordinaria di disciplinare l'intera materia della proprietà privata, riferendosi tanto ai "modi d'acquisto" (e quindi al regime dell'appartenenza ed alle sue vicende: acquisto, modificazione, estinzione, diritti parziali), quanto ai "modi di godimento" (e cioè alla fruizione rimessa al titolare, come anche alla "utilizzazione" correlata agli atti autoritativi aventi effetti conformativi della proprietà privata) ed infine ai "limiti" (che fanno rinvio alla conformazione del contenuto del diritto di proprietà realizzato dalla legge).

Per trovare una **soluzione alla questione** non è indispensabile verificare se la pienezza e l'esclusività del "diritto di godere e disporre" attribuito al proprietario comprendano tuttora, come si affermava espressamente in alcune codificazioni e in alcuni trattati dell'Ottocento, anche il potere di abbandonare la cosa.

La condizione di abbandono rileva per i beni mobili, nel senso che la derelizione comporta quale effetto legale la perdita della proprietà e consente il successivo acquisto a titolo originario in capo all'occupante (art. 923 c.c.). Si tratta di fattispecie estintiva e (eventualmente) acquisitiva della proprietà estranea alla categoria dei beni immobili per i vincoli formali prescritti dagli artt. 1350, n. 5, e 2643, n. 5, c.c. 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 dispositivo.

Quando, peraltro, l'ordinamento pone divieti ai proprietari di disporre di determinati beni mediante abbandono incontrollato degli stessi, la illegittimità della condotta dismissiva 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 collettività.

La rinuncia alla proprietà immobiliare è atto essenzialmente unilaterale, la cui funzione tipica è soltanto quella di dismettere il diritto, senza interessarsi della destinazione del bene e del suo contestuale, o successivo, eventuale acquisto da parte di altro soggetto. L'unilateralità e non recettività dell'atto di rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile sono conseguenze dell'interesse individuale che essa realizza con la dichiarazione del titolare del diritto soggettivo diretta unicamente a dismettere il medesimo. Tale dichiarazione va manifestata nel mondo esterno perché produca il suo effetto mediante atto pubblico o scrittura privata e va trascritta perché sia opponibile a determinati terzi, ma non deve rivolgersi ad una determinata persona perché ne abbia conoscenza, seppure si tratti di persona interessata alla rinuncia.

L'adempimento della trascrizione *ex* art. 2643, n. 5, c.c. (ove si parla di atti "tra vivi", al pari dell'art. 1324 c.c.) della rinuncia alla proprietà immobiliare contro il suo autore, in quanto atto abdicativo unilaterale, non ha efficacia costitutiva e nemmeno svolge, in realtà, la funzione tipica, disposta dall'art. 2644 c.c., di dirimere i possibili conflitti tra più acquirenti a titolo derivativo dal medesimo dante causa, producendosi il conseguente acquisto dello Stato, stabilito dall'art. 827 c.c., a titolo originario, ove sia dimostrata la situazione di fatto della vacanza del bene. Essendo l'acquisizione a titolo originario al patrimonio disponibile statale un effetto riflesso, ma legislativamente automatico, della rinuncia abdicativa, la soluzione, proposta in dottrina, di eseguire la formalità anche in favore dello Stato, nelle forme della pubblicità dichiarativa prevista per gli atti traslativi, viene peraltro motivata dall'opportunità di una siffatta segnalazione per l'operatività del principio di continuità e per l'esigenza di tutela dell'affidamento dei terzi (ad esempio, l'eventuale successivo acquirente dal rinunciante).

In quanto atto non recettizio e pure privo di alcun effetto liberatorio, la prescrizione di un onere comunicativo in capo al rinunciante, che si aggiunga all'adempimento dell'onere della trascrizione, inerisce non al campo delle regole di validità e di efficacia della rinuncia, su cui si incentrano le questioni di diritto oggetto dei rinvii pregiudiziali e da risolvere in questa sede, giacché necessarie alla definizione dei processi a quibus, quanto a quello delle regole di comportamento, che possono essere soltanto fonte di eventuale responsabilità.

In quanto atto unilaterale diretto ad estinguere un diritto patrimoniale, nella specie modalità di esercizio della facoltà di disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo accordata dall'art. 832 c.c., l'unico interesse e l'unico intento che hanno rilievo giuridico

sono quelli dell'autore della dichiarazione di rinuncia. Così delineata, la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare “trova causa” (e quindi anche la propugnata meritevolezza dell'interesse perseguito) in sé stessa e non nell'atto di un “altro contraente” cui sia destinata, né, del resto, produce un vincolo contrattuale. Si tratta di una forma attuativa del potere di disposizione del proprietario che non è soggetta dalla legge ad alcun espresso limite di scopo, come sarebbe altrimenti consentito dall'art. 42, comma 2, della Costituzione, ove si ravvisasse un immediato controinteressato che, a tutela della propria sfera giuridica, potesse opporre il veto all'effetto abdicativo, in maniera da costringere il rinunciante a rimanere titolare della proprietà.

Non possono condividersi i dubbi sulla atipicità dell'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, che si vorrebbe non espressamente consentita dalla legge.

La irrinunciabilità della proprietà non può, del resto, tramutarsi in un sacrificio illimitato e perpetuo del potere di realizzare il valore del bene e di attuare l'interesse patrimoniale a sceglierne la destinazione economica, allo scopo esclusivo di vincolare il proprietario a continuare a sostenerne i costi di gestione altrimenti gravanti sulla collettività, così trasformando la proprietà privata in una funzione pubblica.

Un limite ragionevole e temporaneo di liceità delle rinunce alla proprietà degli immobili diseconomici, attenendo al regime di appartenenza e a quello di godimento di determinati beni, nonché alla rilevanza che i medesimi rivelino rispetto a beni o ad interessi della pubblica amministrazione, dovrebbe, pertanto, essere in ogni caso conclamato da una legge che renda oggettivamente identificabili a priori tali immobili per contrassegni intrinseci e che sia rivolta alla generalità dei soggetti i cui beni si trovino nelle accennate situazioni.

Non pare corretto ribaltare la prospettiva, sostenendo che con la rinuncia alla proprietà immobiliare e l'acquisto automatico da parte dello Stato ai sensi dell'art. 827 c.c. si esaurisce la funzione sociale *ex art. 42 Cost.* e viene meno la ratio di tutela del diritto. Al contrario, la previsione dell'attribuzione al patrimonio disponibile statale degli immobili vacanti prende atto del potere di disporre mediante rinuncia da riconoscere al privato proprietario, ove questi non tragga alcuna utilità economica dal bene, e lo compensa con l'espressione di un consenso preventivo *ex lege* all'acquisto nell'ambito della proprietà pubblica, la quale ha, in quanto tale, funzione sociale.

Gli argomenti adoperati nel vasto dibattito generatosi negli ultimi anni per sindacare, **sotto i profili della invalidità, della immeritevolezza o dell'abusività, l'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare,** in quanto presupposto della situazione che porta poi all'acquisto legale *ex art. 827 c.c.*, allorché essa abbia ad oggetto beni “dispendiosi” o “disutili”, si appellano al principio di intangibilità della sfera giuridica altrui se non in ipotesi di effetti patrimonialmente vantaggiosi per l'interessato e della facoltà di rifiuto da parte di quest'ultimo.

Si tratta di limite notoriamente ravvisato in presenza di attribuzioni traslative di diritti reali, le quali abbiano effetto nei confronti di terzi in maniera che costoro possano risentire un potenziale pregiudizio per gli oneri o gli obblighi di custodia e di gestione discendenti dalla titolarità degli “*iura in rem*”; qui detto limite opererebbe, invece, in concreto come correttivo di una vicenda di acquisto a titolo originario.

Sono quindi da condividere le tesi di coloro che negano che nella rinuncia alla proprietà immobiliare possa ravvisarsi una proposta diretta a concludere un contratto, rifiutabile dal destinatario, secondo il procedimento di formazione dell'accordo di cui all'art. 1333 c.c.

La replica più convincente a queste teorie viene portata evidenziando che la relazione funzionale e strutturale ed i meccanismi di efficacia inerenti ad un atto di dismissione della proprietà privata e ad un modo di acquisizione della proprietà pubblica vengono così ricostruiti, di caso in caso, secondo le logiche contingenti delle diseconomie esterne delle attività produttive e dell'aspetto sociale dei costi e dei benefici collettivi dell'operazione, a seconda che la proprietà di quel dato bene risulti per il suo titolare situazione giuridica di vantaggio o, al contrario, "negativa".

Se la rinuncia è una forma di attuazione dell'interesse del proprietario, che si esprime "*erga omnes*", un possibile limite esterno ad essa, pur non espressamente disposto dalla legge, si ravviserebbe, secondo alcuni, per esigenze di tutela riflessa di soggetti che si trovano in altre situazioni inerenti al bene. Per dirsi non conforme al contenuto stesso della proprietà, dovrebbe trattarsi, tuttavia, di atto non riconducibile all'astratta possibilità di soddisfare i bisogni del dominus, e cioè non orientato a realizzare alcun concreto ed apprezzabile interesse del titolare verso il bene, comunque consistente nella scelta della sua destinazione. L'interesse del proprietario in riferimento al bene giuridico, come si è già considerato, discende dalla natura reale del diritto e dalla intrinseca patrimonialità del suo oggetto, sicché la rinuncia potrebbe rivelarsi, di caso in caso, atto inutile o dannoso soltanto se volta a perseguire esclusivamente un interesse insuscettibile di valutazione economica rispetto alla *res*, e quindi di per sé estraneo all'esercizio della proprietà.

In proposito, viene opposto il **divieto degli atti d'emulazione** di cui all'art. 833 c.c., che impedisce al proprietario di "fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri". La giurisprudenza di legittimità spiega l'atto d'emulazione come comportamento che il proprietario, in quanto tale ed in connessione alle facoltà che a detto titolo gli spettano, pone in essere senza ritrarne alcun apprezzabile vantaggio, quanto meno in termini di risparmio di spesa, e spinto unicamente dall'*animus nocendi*. In sostanza, deve trattarsi di attività non corrispondente a quelle espressamente previste dalla legge come rientranti fra i poteri del proprietario, né sorretta da alcuna giustificazione di natura utilitaristica dal punto di vista economico e sociale (*ex multis*, Cass., Sez. Un., 16 maggio 1983, n. 3359). In tale prospettiva, l'atto emulativo è valutato negativamente dall'ordinamento giacché si pone del tutto all'esterno della relazione tipica di interesse corrente tra proprietario e bene giuridico.

Così anche ad intendere l'art. 833 c.c., in parallelo agli artt. 1175 e 1375 c.c., quale espressione di un più generale principio ordinamentale di divieto di abuso del diritto, il profilo acquisirebbe rilievo dirimente solo considerando che la rinuncia alla proprietà non costituisca un atto di esercizio del dominio potenzialmente realizzatore dell'interesse patrimoniale protetto dalla relazione assoluta di attribuzione tra soggetto e bene. Allorché si invoca un controllo giudiziale sull'esercizio asociale della proprietà, lo si fa con riguardo a quei concreti comportamenti proprietari di esercizio attivo dei poteri di utilizzazione del bene, che sacrificano le ragioni dei terzi e che vengono valutati secondo i canoni della responsabilità civile.

Una volta, invece, ammessa la **rinuncia abdicativa alla proprietà come modalità di attuazione dei poteri dominicali di utilizzazione e di scelta della destinazione del bene**, le categorie degli atti emulativi e dell'abuso del diritto non possono ergersi a limiti della stessa per la tutela di interessi altrui o per la salvaguardia di scopi generali di varia natura.

Effetto essenziale ed immediato dell'atto unilaterale e non recettizio di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare è la dismissione del diritto dalla sfera giuridica del titolare.

Non nell'atto di rinuncia, ma nell'effetto riflesso essenziale che esso provoca, trova poi causa l'art. 827 c.c., in base al quale i beni immobili "che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato" (o della Regione, in forza degli statuti speciali della Sardegna, della Regione Siciliana e del Trentino-Alto Adige).

La giurisprudenza di legittimità descrive l'art. 827 c.c. come fattispecie produttiva di un effetto giuridico conseguente ad una determinata situazione di fatto, quale la vacanza del bene immobile (Cass. 2 marzo 2007, n. 4975; Cass. 27 gennaio 1976, n. 256), ovvero come ipotesi di acquisto "a carattere chiaramente originario", a differenza dell'acquisto *iure successionis*, e quindi a titolo derivativo, dei beni (immobili, mobili e crediti) in caso di devoluzione dell'eredità allo Stato per mancanza di altri successibili, ai sensi dell'art. 586 c.c. (Cass. 11 marzo 1995, n. 2862). La natura successoria dell'acquisto dell'eredità da parte dello Stato, che non necessita di accettazione né è passibile di rinuncia o di rilascio liberatorio (i quali, peraltro, determinerebbero comunque l'acquisto *ex art.* 827 c.c.), essendo finalizzato alla liquidazione in favore di creditori e legatari, giustifica la previsione nel comma 2 dell'art. 586 c.c. della responsabilità *intra vires hereditatis*.

Appare improprio ridurre la portata precettiva dell'art. 827 c.c. a criterio di allocazione del rischio della mancata o incerta prova della proprietà. Tale disposizione è, piuttosto, una regola di attribuzione allo Stato di tutti gli immobili non appartenenti ad alcuno, senza che rilevi che si tratti, o meno, di beni abbandonati da un precedente titolare, o di beni produttivi, o di beni aventi un residuo valore di mercato.

Così inteso, l'art. 827 c.c. non appare argomento dirimente per affermare l'ammissibilità o l'inammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. Come chiarisce la Relazione al codice civile, la norma fu introdotta per replicare il principio, già tipico del sistema feudale, che non vi possono essere beni immobili senza padrone. L'art. 827 c.c. fa sistema con l'art. 838 c.c., il quale attribuisce all'autorità amministrativa il potere di far luogo all'espropriazione di beni di generale utilità, allorché il proprietario ne abbia abbandonato la conservazione, la coltivazione o l'esercizio.

Non di meno, quando l'acquisto in capo allo Stato dell'immobile che non sia in proprietà di alcuno deriva dalla rinuncia del precedente titolare, si ipotizzano controlli di meritevolezza e di validità sotto il profilo causale per cautelare l'amministrazione dall'eventualità di un atto abdicativo del privato che sia unicamente diretto a far ricadere su di essa la responsabilità dei danni provocati dall'immobile (il quale versi in condizioni di dissesto idrogeologico, o sia inquinato, o anche soltanto diruto o pericolante), oppure a

provocare l'estinzione per confusione delle obbligazioni di diritto pubblico (in specie, di quelle tributarie), che vedono creditore lo Stato.

La rinuncia alla proprietà immobiliare è stata indagata da alcuni studiosi, in quest'ottica, anche quale possibile ipotesi di abuso del diritto tributario, ovvero in relazione al principio generale antielusivo, così da renderla inopponibile all'Amministrazione finanziaria, al qual fine occorrerebbe, tuttavia, dimostrare che il negozio sia posto in essere soltanto per ottenere un'agevolazione o un risparmio d'imposta ed in difetto di ragioni economicamente apprezzabili che giustifichino l'operazione, diverse dalla mera aspettativa di siffatti benefici.

Si assume, ulteriormente, che la rinuncia alla proprietà di un immobile non rivelerebbe alcuna utilità giuridica, se non la realizzazione del mero interesse materiale di fatto, pur estraneo ad ogni rapporto fra rinunciante e Stato, a provocare l'obbligo d'acquisto dannoso in mano pubblica, con le annesse ricadute patrimonialmente pregiudizievoli. Tuttavia, come si è già ritenuto, la rinuncia alla proprietà immobiliare persegue l'unica finalità tipica di dismettere il diritto e regola unicamente l'interesse patrimoniale del proprietario, senza che abbiano rilievo interessi pratici del *dominus* diversi dall'intenzione puramente abdicatoria, e senza richiedere che alcun altro soggetto controinteressato alla rinuncia ne abbia conoscenza o vi presti assenso, altrimenti costringendo il rinunciante a rimanere proprietario.

L'atto di rinuncia alla proprietà di un immobile non è causalmente rivolto alla costituzione di un nuovo rapporto giuridico in cui la titolarità del bene è attribuita all'amministrazione statale. Lo Stato diventa proprietario dopo che è venuta meno la precedente relazione di attribuzione tra il soggetto e la situazione giuridica di proprietà. L'acquisizione al patrimonio disponibile dello Stato trova, perciò, il proprio titolo costitutivo nella vacanza, e non nella rinuncia.

Le Sezioni Unite (sent. 11 agosto 2025, n. 23093) hanno enunciato i seguenti principi di diritto:

- la rinuncia alla proprietà immobiliare è atto unilaterale e non recettizio, la cui funzione tipica è soltanto quella di dismettere il diritto, in quanto modalità di esercizio e di attuazione della facoltà di disporre della cosa accordata dall'art. 832 c.c., realizzatrice dell'interesse patrimoniale del titolare protetto dalla relazione assoluta di attribuzione, producendosi *ex lege* l'effetto riflesso dell'acquisto dello Stato a titolo originario, in forza dell'art. 827 c.c., quale conseguenza della situazione di fatto della vacanza del bene. Ne discende che la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare “trova causa”, e quindi anche riscontro della meritevolezza dell'interesse perseguito, in sé stessa, e non nell'adesione di un “altro contraente”;
- allorché la rinuncia alla proprietà immobiliare, atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario funzionalmente diretto alla perdita del diritto, appaia, non di meno, animata da un “fine egoistico”, non può comprendersi tra i possibili margini di intervento del giudice un rilievo di nullità virtuale per contrasto con il precetto dell'art. 42, comma 2, 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, comma 2, Cost., un dovere di essere e di restare proprietario per “motivi