

La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà

*Francesco Scognamiglio**

SOMMARIO: 1. Premessa - 2. La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare alla luce della giurisprudenza amministrativa e, in particolare, dell'Adunanza Plenaria n. 2 del 2020 - 3. L'ordinanza di rinvio pregiudiziale del Tribunale di L'Aquila ex art. 363 bis c.p.c. e il provvedimento del Primo Presidente della Cassazione dichiarativo dell'ammissibilità del rinvio pregiudiziale alle Sezioni Unite ex art. 363 bis c.p.c. - 4. Le tesi a favore dell'ammissibilità della figura della rinuncia abdicativa e le tesi contrarie. Il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, A.L. n. 37243/2017 - 5. E se il limite all'ammissibilità del "negozio abdicativo del diritto di proprietà" stesse a monte? - 6. L'applicabilità del modello dell'art. 1333 c.c. agli atti di rinuncia alla proprietà - 7. Ricadute applicative.

1. Premessa.

Il presente contributo prende l'abbrivio dall'ormai decisivo parere dell'Avvocatura Generale dello Stato A.L. 37243/2017 ed ha lo scopo di rimarcare ancora una volta una delle chiavi di lettura emerse nell'ambito del dibattito sorto intorno ad un tema di stringente attualità, quale è quello della rinuncia abdicativa alla proprietà di beni immobili.

La tesi prevalentemente seguita dalla giurisprudenza ordinaria, che sarà esaminata nel prosieguo, ritiene che la rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare sia un negozio unilaterale *inter vivos* a contenuto patrimoniale (art. 1324 c.c.), ammesso nel nostro ordinamento.

Come negozio unilaterale *inter vivos* a contenuto patrimoniale, seppure di segno esclusivamente negativo, l'unico limite alla sua ammissibilità sarebbe da accertare in concreto, esaminando se l'atto di rinuncia sia in grado di superare il vaglio di meritevolezza, ex art. 1322 c.c., o il giudizio di liceità della causa in concreto, ex art. 1418, comma 2, c.c.

La tesi diversa è che un negozio abdicativo della proprietà di beni immobili non sia configurabile in astratto in quanto esso, incidendo sulla sfera giuridica altrui, potrebbe determinare un effetto patrimonialmente svantaggioso per lo Stato, da quest'ultimo in alcun modo rifiutabile.

2. La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare alla luce della giurisprudenza amministrativa e, in particolare, dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 2 del 2020.

Prima di procedere alla disamina delle diverse tesi sull'ammissibilità del negozio di rinuncia abdicativa alla proprietà affiorate nella giurisprudenza civile, è opportuno esaminare le conclusioni raggiunte dalla giurisprudenza am-

(*) Procuratore dello Stato.

ministrativa di merito e dal Consiglio di Stato sul tema della rinuncia abdicativa alla proprietà di immobili nell'ambito delle cosiddette procedure di espropriazione "indiretta" (1).

L'Adunanza Plenaria ha rivisto, nel tempo, il proprio orientamento sulla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare nell'ambito delle cosiddette procedure di espropriazione indiretta: inizialmente, riteneva che la rinuncia abdicativa implicita nella domanda di risarcimento del danno per perdita della proprietà fosse un modo idoneo a far cessare lo stato di occupazione di un fondo *contra ius* (2).

La posizione espressa dall'Adunanza Plenaria rappresentava quanto affermato, fino a quel momento, da concorde giurisprudenza sia di legittimità (3), sia amministrativa (4) sulla possibilità di manifestare in via implicita la volontà di rinuncia alla proprietà su fondo illegittimamente occupato da una Pubblica Amministrazione tramite la proposizione di una domanda giudiziale di risarcimento del danno per perdita della proprietà pari al valore venale del bene occupato.

Alla base di tale indirizzo favorevole alla dismissibilità della proprietà di fondi implicita alla domanda giudiziale di risarcimento del danno per perdita della proprietà deponavano il "*principio di concentrazione della tutela ricavabile ex art. 111 Cost.*", [...] "[le] maggiori garanzie di compensare integralmente l'utilità (*rectius*: il bene) perduto dal privato, poiché, il quantum deve essere corrisposto al soggetto espropriato a titolo di risarcimento del danno (che è ordinariamente integrale)", [...] "*la connessione del risarcimento del danno alla proposizione della relativa domanda da parte del privato in giudizio, con implicita rinuncia abdicativa, e traduzione in un debito di valore, con tutte le note implicazioni in tema di interessi legali e rivalutazione*" (5).

Tesi successivamente superate dalla giurisprudenza amministrativa che

(1) Cfr. sentenza della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo del 6 marzo 2007 - Ricorso n. 43662/98 - *Scordino c. Italia*.

(2) Cons. Stato, Ad. Plen., n. 2 del 9 febbraio 2016: "*in linea generale, quale che sia la sua forma di manifestazione (vie di fatto, occupazione usurpativa, occupazione acquisitiva), la condotta illecita dell'amministrazione incidente sul diritto di proprietà non può comportare l'acquisizione del fondo e configura un illecito permanente ex art. 2043 c.c. - con la conseguente decorrenza del termine di prescrizione quinquennale dalla proposizione della domanda basata sull'occupazione contra ius, ovvero, dalle singole annualità per quella basata sul mancato godimento del bene - che viene a cessare solo in conseguenza:*

(...)

c) della rinuncia abdicativa (e non traslativa, secondo una certa prospettazione delle SS.UU.) da parte del proprietario implicita nella richiesta di risarcimento del danno per equivalente monetario a fronte della irreversibile trasformazione del fondo".

(3) Cass. civ., Sez. Un., 19 gennaio 2015, n. 735.

(4) CGA, 25 maggio 2009, n. 486.

(5) Cons. Stato, ord. n. 3347 del 3 luglio 2014.

ha valorizzato la centralità dell'istituto di cui all'art. 42 *bis* d.P.R. 327/2001 come meccanismo residuale di acquisizione della proprietà alla mano pubblica (6), nonché la grave incertezza che si ingenererebbe in capo all'Amministrazione se si attribuisse al privato "espropriato" il potere di determinare la sorte dell'immobile ablatato (7).

Inoltre, tali sentenze mettono in evidenza la difficoltà a rinvenire nell'art. 827 c.c. un fondamento normativo esaustivo per spiegare la vicenda traslativa in favore dell'Autorità espropriante (8). Ed ancora una certa difficoltà a spiegare come la rinuncia alla proprietà possa avvenire mediante ricorso giurisdizionale redatto da un soggetto, al più munito di procura *ad litem*, ma non sostanziale e quindi non idonea a disporre del diritto conteso sul bene immobile (9).

In aggiunta a questi argomenti di carattere "amministrativistico", il T.a.r. Piemonte, in una delle sentenze più significative di questo filone interpretativo, ha svolto alcune riflessioni di carattere generale sulla figura della rinuncia abdicativa alla proprietà di bene immobile, giungendo a negarne l'esistenza nel nostro ordinamento.

Per il T.a.r., *"la rinuncia c.d. abdicativa si identifica nel negozio consistente nella dismissione di un diritto dal patrimonio del rinunciante: è un negozio unilaterale, perché il titolare del diritto se ne priva limitandosi a dimetterlo senza trasferirlo ad altri; è un negozio non recettizio, perché non ha un destinatario immediato e qualora produca un accrescimento del patrimonio di altro soggetto tale accrescimento non costituisce un effetto conseguente in via diretta alla manifestazione di volontà e non può essere lo scopo del rinunciante; ha efficacia immediata (salvo la presenza di condizioni) e, per questo, è normalmente irrevocabile (tranne la rinuncia all'eredità); opera ex nunc, comportando la dismissione di un diritto già acquistato"* (10).

(6) T.a.r. Piemonte, sent. del 28 marzo 2018 n. 368: *"(...) La possibilità di adottare il decreto di acquisizione sanante con riferimento a qualsiasi fattispecie di occupazione illegittima, futura o passata, connotata da una rinuncia abdicativa del privato o meno, consente invece di affermare che l'art. 42 bis ha definitivamente certificato l'impossibilità per il privato di rinunciare unilateralmente al diritto di proprietà di un fondo illegittimamente occupato per scopi di pubblica utilità, di guisa che la contraria opzione accreditata dalla sentenza n. 735/2015 potrebbe e dovrebbe, all'attualità, ritenersi superata"*; Cons. Stato, Ad. Plen., sent. del 20 gennaio 2020 n. 2.

(7) T.a.r. Piemonte, sent. del 28 marzo 2018 n. 368.

(8) Cons. Stato, Ad. Plen., sent. del 20 gennaio 2020 n. 2: *"- non spiega esaurientemente la vicenda traslativa in capo all'Autorità espropriante; - la rinuncia viene ricostruita quale atto implicito, secondo la nota dogmatica degli atti impliciti, senza averne le caratteristiche essenziali; - soprattutto, e in senso decisivo e assorbente, non è provvista di base legale in un ambito, quello dell'espropriazione, dove il rispetto del principio di legalità è richiamato con forza sia a livello costituzionale (art. 42 Cost.), sia a livello di diritto europeo"*.

(9) Cons. Stato, Ad. Plen., sent. del 20 gennaio 2020 n. 2.

(10) T.a.r. Piemonte, sent. del 28 marzo 2018 n. 368.

Ciò detto, il Tribunale amministrativo ha esaminato gli indici normativi (11) dai quali si desumerebbe l'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà ritenendoli del tutto inconferenti sulla base delle seguenti argomentazioni.

Il richiamo contenuto all'art. 1350 c.c., rubricato, "*Della forma del contratto*", è rivolto a disciplinare i contratti, cioè gli atti che per definizione intercorrono tra due o più persone (12).

Il T.a.r. è giunto ad analoghe considerazioni muovendo dall'art. 2643 c.c.: "*Gli atti tra vivi di rinuncia*" di cui al n. 5 sarebbero solo quelli finalizzati, a far venir meno l'efficacia, in tutto o in parte, di precedenti contratti che hanno costituito, modificato o trasferito diritti reali immobiliari (c.d. "rinunce traslative").

L'interpretazione suggerita dal T.a.r. dell'ambito applicativo dell'art. 2643, n. 5, c.c. consentirebbe anche di superare le incongruenze rispetto all'art. 2644 c.c.

Se la rinuncia di cui all'art. 2643, comma 5, c.c. fosse quella unilaterale, abdicativa alla proprietà, non si porrebbe mai la necessità di regolare il conflitto tra titoli di acquisto derivativi.

Venendo in considerazione un acquisto *ex lege* che si verifica automaticamente in conseguenza della rinuncia abdicativa, nessun eventuale atto dispositivo posteriore alla rinuncia potrebbe mai risultare opponibile all'acquirente *ex lege*.

L'art. 2644 c.c. assolverebbe, in caso di atti di rinuncia abdicativa alla proprietà, ad una mera funzione di pubblicità notizia, frustrata dalla dottrina e dalla prassi notarile, che ritengono che la rinuncia abdicativa a diritti reali debba essere pubblicizzata "contro" il rinunziante, ma "a favore" di nessuno.

In base alla ricostruzione sposata dal T.a.r., nemmeno il richiamo alla previsione di cui all'art. 1118, comma 2, cod. civ. sarebbe appropriato. Ciò si spiegherebbe con il fatto che, in materia di proprietà comune, vige, il principio

(11) T.a.r. Piemonte, sent. del 28 marzo 2018 n. 368: "*21.5. Numerose sono le disposizioni del codice civile che fanno riferimento alla rinuncia: se ne parla con riguardo all'eredità e al legato (art. 478, 519 ss., 649, 650 c.c.), alle cause di estinzione dei diritti reali di godimento, specificamente in tema di enfiteusi (art. 963 c.c.) e di servitù (art. 1070 c.c.). La rinuncia è espressamente considerata dal legislatore in materia di garanzie dell'obbligazione (art. 1238, 1240 c.c.), di prescrizione e decadenza (art. 2937, 2968 c.c.), in materia di ipoteca (art. 2878, 2879 c.c.), di contratto di mandato (art. 1722, 1727 c.c.), e in materia di rapporto di lavoro (art. 2113 c.c. come novellato dall'art. 61. 11 agosto 1973, n. 533). La rinuncia "liberatoria" riferita alla proprietà immobiliare è poi ammessa dal codice civile nell'art. 1104, con riferimento ai diritti del comunista sulla cosa comune, nonché all'art. 882 c.c., con riferimento ai diritti di comproprietà sul muro comune; essa è invece espressamente esclusa dall'art. 1118 comma 2, con riferimento ai diritti del condomino sulle cose comuni*".

(12) T.a.r. Piemonte, sent. del 28 marzo 2018 n. 368: "*Si tratterebbe dunque, più propriamente, di una 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*".

opposto, chiaramente enunciato all'art. 1104 comma 1: "*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.

Sempre per il T.a.r., in caso di rinuncia del comunista al diritto sulla cosa comune o rinuncia ad un diritto reale minore, il legislatore avrebbe ammesso tali forme di atti abdicativi perché tutte funzionali alla corretta gestione ed alla valorizzazione del bene immobile. Di converso, il T.a.r. Piemonte ha avanzato dubbi che gli oneri della corretta gestione di immobile in proprietà possano essere "dismessi" così agevolmente, ricadendo in capo allo Stato ai sensi dell'art. 827 c.c.

Un'interpretazione estensiva di tale norma consentirebbe l'acquisto della proprietà di immobili in favore dello Stato, senza che l'Amministrazione statale abbia la possibilità di esprimere il proprio consenso né di venirne a conoscenza (13) e con la conseguenza di far venir meno l'obbligo di pagare le varie imposte in capo al privato collegate alla proprietà del bene oggetto di rinuncia (fondiarie, IMU, tari, etc.).

Infine, con riferimento alle occupazioni illegittime, pur ammettendo che il privato abbia la possibilità di rinunciare alla proprietà vantata sul bene occupato divenendo contestualmente titolare del diritto ad essere risarcito del valore venale dell'immobile, si finirebbe per gravare l'amministrazione "occupante" di un obbligo risarcitorio al quale però non fa da contraltare l'acquisto della proprietà del bene, il quale, per effetto di questa rinuncia "atipica", passerebbe invece a far parte del patrimonio dello Stato *ex lege*, ai sensi dell'art. 827 c.c.

3. L'ordinanza di rinvio pregiudiziale del Tribunale di L'Aquila ex art. 363 bis c.p.c. ed il provvedimento del Primo Presidente della Cassazione dichiarativo dell'ammissibilità del rinvio pregiudiziale alle Sezioni Unite ex art. 363 bis c.p.c.

Dalle riflessioni avviate dalla giurisprudenza amministrativa sull'ammissibilità *tout court* del negozio di rinuncia abdicativa alla proprietà di immobile, anche nella giurisprudenza civile si è dipanato un vivace dibattito sul tema della rinuncia alla proprietà immobiliare.

I punti principali sono sintetizzati dall'ordinanza del Tribunale di L'Aquila emessa nell'ambito del procedimento iscritto al R.G. n. 329/2021 (14), con cui è stato disposto il rinvio pregiudiziale degli atti alla Corte di cas-

(13) T.a.r. Piemonte, sent. del 28 marzo 2018 n. 368.

(14) Trib. L'Aquila, ord. del 15 gennaio (dep. 17 gennaio) 2024, R.G. n. 329/2021.

sazione ritenendo che per la questione di diritto, concorressero le condizioni *ex art. 363 bis c.p.c.*

Con decreto del 28 febbraio 2024 (15) il Primo Presidente della Corte di cassazione ha dichiarato ammissibile il rinvio pregiudiziale sollevato dal Tribunale di L'Aquila e rimesso la questione alle Sezioni Unite della Cassazione.

Nell'ordinanza di rinvio pronunciata ai sensi dell'art. 363 *bis* c.p.c. emerge che le Amministrazioni attrici (ossia il MEF e l'Agenzia del Demanio) avevano adito il Tribunale di L'Aquila al fine di ottenere la declaratoria di nullità, invalidità ed in ogni caso inefficacia nei confronti dello Stato dell'atto del 23 marzo 2018, con cui i convenuti avevano rinunciato alla proprietà dei terreni siti nel Comune di Bomba.

Terreni, secondo la prospettazione attorea, inservibili e privi di reale valore economico in quanto tutti sottoposti a vincolo idrogeologico.

In punto di diritto, MEF e Agenzia del Demanio avevano rilevato in primo luogo l'inesistenza nel nostro ordinamento giuridico di una generica facoltà di rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare. In subordine, avevano dedotto comunque la nullità dell'atto di rinuncia, attesa la non meritevolezza e/o illiceità della causa in concreto, *ex artt. 1322 e 1343 c.c.* In ulteriore subordine, la rinuncia si sarebbe dovuta considerare nulla e dunque priva di effetti pregiudizievole nei confronti dello Stato per illiceità del motivo (ai sensi dell'art. 1345 c.c.), per essere l'operazione realizzata in frode alla legge (a mente dell'art. 1344 c.c.) ovvero, infine, compiuta in violazione del divieto di abuso del diritto *ex art. 833 c.c.*

Ripercorsa la vicenda in fatto, il Tribunale di L'Aquila esponeva, *in primis*, l'indirizzo favorevole, fatto proprio anche dal parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, di cui oltre.

La rinuncia abdicativa, per il Tribunale, si differenzerebbe dalla rinuncia c.d. traslativa per la mancanza del carattere traslativo-derivativo dell'acquisto e per la mancanza della natura contrattuale, 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, senza che per il suo perfezionamento sia richiesto, pertanto, l'intervento o l'espressa accettazione del terzo né che lo stesso debba esserne notiziato.

A tal proposito, il Tribunale abruzzese illustrava diversi argomenti a sostegno. Il primo argomento di natura normativa: l'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 l'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"

(15) Cass. civ., decreto del Primo Presidente della Cassazione depositato il 29 febbraio 2024.

(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 in favore della generale ammissibilità dell’istituto in parola era rinvenuto nell’art. 1118, comma II, 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.

Ultimo argomento a sostegno dell’ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà degli immobili l’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 non possano esistere beni immobili privi di proprietario. La disposizione in parola condividerebbe una *ratio* comune con l’art. 586 c.c. il quale dispone che, in mancanza di successibili, l’eredità sia devoluta allo Stato, e che l’acquisto operi di diritto senza bisogno di accettazione e non possa farsi luogo a rinuncia.

Di converso, il Tribunale di L’Aquila individuava come argomenti di segno contrario all’ammissibilità della figura della rinuncia abdicativa, i medesimi già sviluppati dalla sentenza del T.a.r. Piemonte, sopra riepilogata.

4. Le tesi a favore dell’ammissibilità della figura della rinuncia abdicativa e le tesi contrarie. Il parere dell’Avvocatura Generale dello Stato, A.L. n. 37243/2017.

Il dibattito nella giurisprudenza civile, che l’ordinanza di rimessione *ex art. 363 bis c.p.c. fotografa*, ha visto una parte delle Corti di merito (16) individuare diversi argomenti a sostegno dell’ammissibilità della figura della rinuncia abdicativa, sulla scorta di quanto affermato dalla dottrina maggioritaria (17).

Un argomento è, senz’altro, rappresentato dalla generale disponibilità di un diritto patrimoniale, come la proprietà: come qualsiasi altro diritto patrimoniale, il diritto di proprietà deve essere suscettibile di rinuncia. Del resto, il diritto di proprietà è connotato da plurime facoltà e, tra queste, quella più estrema di rinunciare al diritto stesso. Nei diritti assoluti, la facoltà di rinuncia assume un’ampia estensione, poiché essi consistono in situazioni soggettive attive efficaci *erga omnes*, cui corrisponde un generico dovere di astensione

(16) Trib. Torino, sez. II civ., ord. dell’8 giugno 2022; Trib. Torino, sez. II civ., del 15 giugno 2023; Trib. Torino, sez. II civ., ord. n. 1922 del 24 ottobre 2023; Trib. Torino, sez. II civ., n. 1374 del 10 agosto 2023; Trib. Genova, III sez. civ., ord. del 1 marzo 2018; Trib. Napoli, sent. n. 3459 del 27 marzo 2024; Trib. Perugia, II sez. civ., del 30 aprile 2021.

(17) C.M. BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Milano 2016, 406 e 407.

da parte della generalità dei consociati, con la configurazione più rigorosa di un effetto abdicativo. L'art. 832 c.c., ravvisando nel proprietario “*colui che ha il diritto di godere e disporre delle cose nel modo pieno ed esclusivo*”, non circoscrive i possibili modi di disporre del bene e, quindi, non esclude tra quest'ultimi la facoltà di abdicare allo stesso.

Un ulteriore argomento a sostegno dell'ammissibilità del negozio abdicativo della proprietà viene tratto dal principio generale dell'autonomia negoziale *ex art.* 1322 c.c., in assenza di un divieto espresso.

L'argomento ricorrente addotto a sostegno della tesi in esame, costituito dall'art. 827 c.c. comporta che la rinuncia al diritto di proprietà oltre che l'effetto suo proprio di estinzione del diritto in capo al rinunciante, abbia anche un effetto indiretto e cioè l'acquisto a titolo originario della proprietà dell'immobile da parte dello Stato.

Dando applicazione all'art. 827 c.c., l'acquisto dell'immobile in proprietà avverrebbe *ex lege*, non richiedendo accettazione e, non ammettendo l'ordinamento immobili vacanti, non sarebbe rifiutabile.

Una delle pronunce (18) che aderiscono a questo orientamento favorevole osserva come, a ritenere non applicabile l'art. 827 c.c. al caso di specie, si arriverebbe a determinare un'abrogazione implicita dello stesso, con esito asimmetrico rispetto a quanto ammesso per la *derelictio* di beni mobili *ex art.* 923 c.c. e per la rinuncia all'eredità *ex art.* 519 c.c., capace di determinare, come esito ultimo, l'applicazione dell'art. 586 c.c. per l'eredità vacante.

A questo argomento dirimente i sostenitori dell'indirizzo ermeneutico favorevole affiancano anche ulteriori indici testuali, desunti dall'art. 1350, n. 5, c.c. che prevede la forma scritta per gli atti tra vivi di rinuncia “*ai diritti indicati nei numeri precedenti*”, e l'art. 2653, n. 5, c.c. che prevede la trascrizione degli “*atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati negli articoli precedenti*”, diritti tra cui rientra il diritto di proprietà sui beni immobili.

Inoltre, nell'ordinamento le espresse figure di rinuncia a diritti reali minori, come gli artt. 882, 1070 e 1104 c.c. e l'art. 1118, co. 2, c.c. che, nel sancire espressamente l'irrinunciabilità da parte del condòmino al diritto sulle parti comuni, *a contrario* dimostra che, salva l'eccezione prevista, il diritto di proprietà è rinunciabile.

Orbene, qualificata la rinuncia *de qua* come un negozio giuridico unilaterale non recettizio *inter vivos*, l'indirizzo favorevole non esclude la possibilità di giungere ad una declaratoria di nullità dei negozi di rinuncia, accertando, mediante il ricorso all'art. 1324 c.c., la validità (ovvero l'invalidità) del negozio unilaterale atipico di rinuncia abdicativa sotto il profilo della causa in concreto perseguita dall'autore della rinuncia.

A tale scopo, la giurisprudenza di merito è ricorsa a varie figure: in alcuni

(18) Trib. Milano, sez. IV civ., R.G. n. 8808/2021 del 3 novembre 2021.

casi, ha ritenuto l'atto atipico di rinuncia abdicativa suscettibile di un giudizio di meritevolezza *ex art.* 1322 c.c.; in altri casi, ha sindacato, la liceità della causa *ex art.* 1343 c.c. o la natura fraudolenta dello stesso *ex art.* 1344 c.c. o l'illiceità del motivo perseguito dall'autore con la rinuncia del diritto di proprietà *ex art.* 1345 c.c. sulla scorta del parere dell'Avvocatura Generale dello Stato.

Nel parere summenzionato (19), l'Avvocatura ha qualificato come negozio atipico la rinuncia alla proprietà immobiliare. Considerato il contenuto patrimoniale, per l'Avvocatura Generale non può non estendersi al negozio unilaterale dismissivo della proprietà il giudizio di meritevolezza *ex art.* 1322 c.c. in virtù del meccanismo imperniato sull'*art.* 1324 c.c.

Il giudizio di meritevolezza condotto sull'atto di rinuncia dovrebbe attingere non la causa astratta del nudo patto, ossia la dismissione del diritto di proprietà, ma la causa in concreto della rinuncia stessa. Infatti, nel caso di trasferimento in capo all'Erario *ex art.* 827 c.c. dei costi necessari per le opere di manutenzione o di demolizione dell'immobile, con la relativa responsabilità (sia civile: *ex artt.* 2051 e 2053 c.c., che penale: *cfr.* art. 449 c.p.) per i danni che dovessero occorrere a cose e/o a persone nel caso di crollo e/o rovina del medesimo immobile, tale atto di rinuncia sarebbe nullo in ragione della non meritevolezza e/o illiceità della relativa causa in concreto *ex artt.* 1322 e 1343 c.c. Ecco 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.

Nello stesso parere si evidenzia come si possa giungere a dichiarare la nullità del negozio di rinuncia della proprietà immobiliare *ex art.* 1418 c.c. per illiceità dello stesso, invocando l'applicazione dell'*art.* 1345 c.c. A tal fine, viene osservato come la natura unilaterale del negozio di rinuncia alla proprietà immobiliare appaia tale da non ostare all'applicazione dell'*art.* 1345 c.c.

La disposizione dettata per gli atti bilaterali o plurilaterali, come i contratti, è stata in diverse occasioni dalla Cassazione ritenuta compatibile *ex art.* 1324 c.c. anche coi negozi unilaterali, purché sia accertata l'illiceità del motivo e la circostanza che esso abbia rappresentato la ragione esclusiva che ha indotto l'autore a compiere il negozio, ma anche che il motivo sia percepibile oggettivamente da elementi estrinseci.

Infine, per l'Avvocatura Generale dello Stato, anche nell'ipotesi in cui questa duplice indagine intorno alla causa e ai motivi della rinuncia non dovesse

(19) Parere della Terza Sezione dell'Avvocatura Generale, A.L. n. 37243/2017, avv. Giovanni Palatiello, in *Rass. avv. Stato*, 2019, III, 217-226.

condurre a sancire l'invalidità in concreto del negozio concluso, la rinuncia si potrebbe ritenere compiuta "in frode alla legge" *ex art.* 1344 o comunque, capace di integrare una forma di abuso del diritto vietata *ex art.* 833 c.c.

Del resto, basterebbe a ritenere fraudolenta l'operazione negoziale compiuta dall'autore dell'atto dismissivo, la semplice circostanza che con la rinuncia e l'effetto dell'acquisto *ex lege* in favore dello Stato della proprietà di un immobile "dannoso" si intende conseguire il risultato di sottrarsi all'applicazione di norme imperative, come l'*art.* 2051, l'*art.* 2043 e l'*art.* 1229 c.c., della normativa fiscale in materia di proprietà immobiliare, se non, addirittura, all'applicazione di norme penali *ex artt.* 426, 449 c.p. (rispettivamente, le fattispecie incriminatrici di "Inondazione, frana e valanga" e "Danneggiamento a seguito di frana").

5. E se il limite all'ammissibilità del "negozio abdicativo del diritto di proprietà" stesse a monte?

Un'altra parte della giurisprudenza di merito (20), pure considerata nell'ordinanza di rimessione *ex art.* 363 *bis* c.p.c., ritiene che la figura della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare non sia *ab origine* configurabile, condividendo, in questo, le argomentazioni già spese dal T.a.r. Piemonte n. 368/2018. In più, in alcune delle pronunce di merito, in precedenza citate, la tesi dell'inconfigurabilità della rinuncia abdicativa alla proprietà è stata suffragata dall'ulteriore argomento, di cui si dirà in prosieguo: "un effetto acquisitivo in capo allo Stato della proprietà di un bene derelitto e il conseguente trasferimento in capo allo stesso, senza preventivo consenso, degli oneri e delle obbligazioni inerenti il bene oggetto di dismissione, appare in contrasto con il generale principio in forza del quale nessuno può essere obbligato ad acquisire un bene, un credito o altro vantaggio patrimoniale neppure a titolo gratuito, desumibile da una pluralità di norme quali gli *artt.* 1236, 1411, 1372 c.c." (21).

In effetti, ad avviso di chi scrive, è proprio quest'argomento, affiorato nel dibattito giurisprudenziale, quello più convincente per negare l'ammissibilità *tout court* della figura della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà su immobili.

Gli argomenti, emersi nella giurisprudenza civile di merito, a sostegno della tesi favorevole alla rinuncia abdicativa al diritto di proprietà di immobili, si rivelano invero poco persuasivi.

(20) Trib. Milano, sez. IV civ., R.G. n. 8808/2021 del 3 novembre 2021; Trib. Milano, sez. IV civ., R.G. n. 4530/2022 del 20 maggio 2022; Corte di appello di Genova, sent. n. 50 del 17 gennaio 2022; Trib. Genova, 5 febbraio 2019; Trib. Genova, III sez. civ., sent. del 18 luglio 2023; Trib. Imperia, n. 253 del 20 agosto 2018.

(21) Trib. Torino, sez. II civ., ord. n. 1922 del 24 ottobre 2023.

Se è vero, infatti, che la rinuncia al diritto patrimoniale “disponibile” per definizione rappresenta nient’altro che una modalità di disposizione del diritto stesso, è altrettanto vero che lo stesso codice all’art. 832 c.c. stabilisce che il proprietario ha il diritto di “godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, *entro i limiti e con l’osservanza degli obblighi stabiliti dall’ordinamento giuridico*”.

Tali obblighi conformano il contenuto di poteri e facoltà del proprietario, determinando l’impossibilità per il proprietario di abbandonare il bene immobile, con inevitabile trapasso in capo allo Stato e alla collettività dei rischi e della responsabilità per violazione delle norme imperative sopra richiamate.

D’altronde, se sussistono norme idonee a conformare il contenuto della proprietà, vietando lo “*ius abutendi*” del titolare della proprietà, ossia la facoltà di distruggere il bene in proprietà dello stesso in ragione delle superiori finalità sociali della proprietà (basti pensare alla normativa sui beni culturali) (22), *a fortiori* una facoltà ben “*più lieve*” come quella di abbandonare l’immobile può ritenersi esclusa dal novero dei poteri del proprietario qualora essa entri in insanabile collisione con le finalità sociali sottese all’esercizio della proprietà sulla cosa.

Del resto, sussiste una profonda e incolmabile distanza tra l’abbandono della cosa mobile di scarso valore, ritenuto dalla dottrina maggioritaria (23) un atto giuridico in senso stretto, ossia un atto reale, in cui l’effetto *ex lege* associato all’atto è l’estinzione della proprietà e la suscettibilità dell’acquisto della proprietà per occupazione, e l’abbandono del bene immobile, che in ragione del maggior valore della cosa oggetto di derelizione avrebbe natura indubbiamente negoziale.

Eppure, il legislatore nel disciplinare l’occupazione della cosa mobile (art. 923 c.c.), prevede solo in riferimento a questa forma di *derelizione* della cosa mobile l’effetto automatico dell’estinzione del diritto di proprietà con acquisto automatico della proprietà per occupazione.

A supplire alla mancanza di una norma simmetrica, che regoli oltre all’estinzione della proprietà l’effetto indiretto dell’acquisto della proprietà, sarebbe secondo i fautori della tesi favorevole all’ammissibilità dell’abbandono di beni immobili, l’art. 827 c.c., prima menzionato.

Nondimeno, questo argomento non persuade. La scelta del legislatore “storico” di inserire nel corpo del codice del 1942 la previsione in questione discende dalla volontà dichiarata di colmare una lacuna del codice del 1865

(22) Si veda, a tal proposito, l’art. 20, del d.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, rubricato “Interventi vietati”, comma 1: “*I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione*”.

(23) C.M. BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Milano 2016, 404 e 405.

per i beni immobili che possano risultare senza proprietario, come l'ipotesi di romanistica memoria dell' "*insula in flumine nata*" (24).

La natura di norma di chiusura della disposizione summenzionata, a differenza delle disposizioni simmetriche in tema di abbandono di beni mobili (artt. 936 e ss. c.c.), è chiarita anche da autorevole dottrina che osserva come il citato articolo, più che fondare l'ammissibilità di un atto di abbandono di beni immobili, rappresenterebbe una "clausola di chiusura dello statuto dell'appartenenza proprietaria in campo di immobili" (25).

Per la dottrina, l'ipotesi prevista dall'art. 827 c.c. "non va confusa con quella di cui all'art. 586, secondo cui l'eredità è devoluta allo Stato in mancanza di altri successibili, poiché diversi ne sono i presupposti fattuali e, quindi, differenti i connotati tecnico-giuridici; tuttavia, non si può escludere che siano estensibili alla fattispecie di cui all'art. 827 c.c. taluni principi fissati per la successione necessaria dello Stato, come, ad esempio, quello relativo alla responsabilità per debiti, che non può oltrepassare il valore dei beni acquistati" (26).

Quest'ultimo passaggio argomentativo rappresenta efficacemente la distanza tra le due fattispecie di chiusura summenzionate, che i fautori dell'ammissibilità del negozio unilaterale di rinuncia abdicativa sottovalutano: ossia, l'art. 586 c.c., pur contemplando la devoluzione automatica in caso di assenza di successibili in favore dello Stato, limita la responsabilità dello Stato "erede necessario" per debiti ereditari e i legati nei limiti del valore dei "beni acquistati". Diversamente, in caso di negozio unilaterale *inter vivos* di rinuncia abdicativa, un'eguale possibilità di rifiutare un "acquisto dannoso" o di impedire che allo Stato vengano annessi anche effetti patrimonialmente svantaggiosi non sarebbe in alcun modo contemplata.

La rinuncia alla proprietà su un immobile, del resto, non avrebbe utilità, se non si producesse come effetto indiretto l'acquisto della proprietà in favore dello Stato.

Quest'ultima riflessione riflette la tesi che appare condivisibile: l'ammissibilità di un negozio unilaterale di rinuncia abdicativa della proprietà deve ritenersi esclusa dalla presenza nel nostro ordinamento del principio di intangibilità della sfera giuridica altrui se non in presenza di effetti patrimonialmente vantaggiosi per il terzo interessato e/o sempre con il potere di rifiuto eliminativo di tale attribuzione in favore del terzo.

(24) Relazione del Ministro Guardasigilli Grandi al Codice Civile del 1942, Libro terzo "Della proprietà", Dei beni, Dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici, par. n. 398: <<Colmando una lacuna del codice del 1865, la quale aveva aperto l'adito a dubbi e soluzioni diverse, ho disposto ... 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>>.

(25) G. PALMA, *I beni appartenenti allo Stato* in *Trattato Rescigno*, 7, Torino, 1982, 197.

(26) G. PALMA, *I beni appartenenti allo Stato* in *Trattato Rescigno*, 7, Torino, 1982, 197.

L'esistenza di un principio siffatto nell'intelaiatura del sistema civile si ricava dalle figure di cui agli artt. 1236 c.c., 1333 c.c. e 1411 c.c. e dalla disposizione di cui all'art. 1987 c.c., che stabilisce la tipicità delle promesse unilaterali. Una parte della dottrina (27), a tal proposito, richiamando la lettera della Relazione del Ministro Guardasigilli al Re, osserva come "*non si potrebbe concedere alla promessa unilaterale di operare illimitatamente, senza scompaginare il campo di applicazione del contratto ed atomizzare gli elementi costitutivi di questo*". Questa dottrina rileva come l'art. 1987 c.c. non si riferisce solo agli atti contemplati nel titolo quarto del libro delle obbligazioni e che "*nello stesso nuovo codice, agli artt. 14 e 15 dello stesso nuovo codice, il regolamento della fondazione comprende indubbiamente la possibilità che esso sorga da una nuova promessa unilaterale obbligatoria, soggetta alla particolare norma ivi dettata per la revoca*". La possibilità di ipotizzare un negozio unilaterale diventa ancora più rara quando esso abbia ad oggetto effetti reali, non sussistendo, osserva questa dottrina, per i diritti reali una norma come l'art. 1173 c.c. per le fonti delle obbligazioni che contempla, oltre ai contratti, gli "atti".

Pur dissentendo dall'orientamento dottrinale che propende per l'esclusività del contratto, la dottrina (28) che ammette la possibilità di negozi unilaterali a effetti patrimonialmente vantaggiosi esclude, comunque, la configurabilità di negozi atti a produrre effetti pregiudizievoli a carico di terzi. Se l'effetto fosse patrimonialmente vantaggioso, al terzo si dovrebbe sempre accordare la libertà di non essere destinatario di un beneficio altrui, potendo, con un atto unilaterale diretto a rimuovere *ab origine* l'effetto del negozio altrui, ossia un atto di rifiuto (29).

(27) F. GALGANO, *I contratti*, in *Giur. sist. di dir. civ. e comm.* diretta da G. ALPA e M. BESSONE, I, Torino, 1991, 367.

(28) C.M. BIANCA, *Diritto civile*, III, *Il contratto*, Milano 2000, 11, 12, 13 e 14; F. GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 2017, 869-875.

(29) F. GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli 2017, 870: "*... Il contrasto di opinioni è il risultato, per molti versi, della polemica in ordine alla necessità o meno del consenso ogniqualvolta si modifichi l'altrui sfera giuridico-patrimoniale. Da questo punto di vista va tenuto conto del fatto che esistono negozi unilaterali atti a produrre tale modificazione a prescindere da ogni manifestazione di consenso. Si pensi, nel caso di atti mortis causa, al legato ovvero, nel caso di negozi inter vivos, alla donazione obnuziale che si perfeziona senza necessità di accettazione (art. 785) o secondo una tesi, all'abbandono del fondo servente ex art. 1070. Più in generale lo schema del contratto a favore di terzi dimostra la possibilità di produrre effetti favorevoli nella sfera giuridica di un terzo rimasto assolutamente estraneo e la circostanza che l'atto da cui deriva tale effetto sia bilaterale o unilaterale è, dal punto di vista del terzo, del tutto irrilevante.*

Il principio della c.d. relatività e del valore inter-partes della regola negoziale è dunque un principio non assoluto ma relativo, nel senso che il legislatore può derogarvi ed ha dimostrato di volervi derogare quando il terzo vede incrementato il proprio patrimonio, sempre che gli sia consentito di sottrarsi a tale attribuzione incrementativa. Pertanto, mentre sono tassative le ipotesi di negozi unilaterali che incidono nella sfera altrui senza alcuna possibilità di reazione da parte dell'oblatore (che si trova in una posizione di soggezione) costituisce invece principio generale, come tale valido anche a prescindere da una tas-

6. *Il raffronto con la categoria dei negozi unilaterali a rilievo bilaterale ex art. 1333 c.c.*

A sostegno della tesi dell'inconfigurabilità di un negozio di rinuncia abdicativa alla proprietà, oltre alla difficoltà ad ammettere in generale negozi unilaterali atipici, rilevano anche le difficoltà che una parte degli interpreti rinvencono nel concepire “*un negozio unilaterale a rilievo bilaterale*” produttivo di effetti reali ex art. 1333 c.c.

Una delle tesi affiorate in dottrina, infatti, sulla natura del “*contratto con obbligazioni a carico del solo proponente*” ex art. 1333 c.c. è che esso non abbia natura contrattuale: la proposta è irrevocabile *ex lege* non appena pervenuta a conoscenza dell'oblato e la legge non prevede un termine di efficacia della proposta, che è sempre necessario in caso di proposta irrevocabile. Inoltre, l'art. 1333, comma 2 c.c. pone un termine al potere di rifiuto, decorso il quale il contratto (secondo la terminologia legislativa) si intende concluso.

L'oblato porrebbe in essere, aderendo a questa tesi, un negozio unilaterale di rifiuto “*eliminativo*” di una situazione sostantiva, già operante, poiché la proposta è già pienamente efficace una volta giunta a sua conoscenza.

I fautori di tale tesi (30), infatti, obiettano che a voler intravedere nella struttura delineata dall'art. 1333 c.c. un contratto, bisognerebbe rinvenire nel non-rifiuto il valore di un'accettazione presunta, tacita o di un comportamento legalmente tipizzato. Tutto ciò con enormi difficoltà a combinare tale dato con l'osservanza delle regole sulla capacità, sui vizi del consenso e sulla rilevanza dell'intento, nel contegno omissivo dell'oblato, senza dire della necessità di osservare la forma solenne *ad substantiam* per alcuni contratti, in presenza di un'accettazione “*silente*”. In più, non sarebbe in alcun modo esaustiva la spiegazione di coloro che ricostruiscono lo schema dell'art. 1333 c.c. come un “*contratto a formazione unilaterale*”, per cui sarebbe sufficiente la manifestazione di volontà di una sola parte per la costituzione di rapporto giuridico, senza che esso si differenzi in nulla dal negozio unilaterale (31).

Ciò premesso, quindi, aderendo alla tesi del negozio unilaterale a rilievo bilaterale per il “*contratto*” concluso ai sensi dell'art. 1333 c.c., sussistono dubbi che la prestazione a carico del “*proponente*” possa essere la costituzione di un diritto reale minore o il trasferimento della proprietà di un immobile (32).

Questa perplessità è da rinvenirsi nella circostanza che “*l'acquisto della proprietà, dell'usufrutto e dell'uso possono nuocere all'oblato*”.

sativa previsione caso per caso, che un negozio unilaterale possa incrementare l'altrui patrimonio, salvo rifiuto”.

(30) F. GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli 2017, 871-872.

(31) F. GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli 2017, 871-872.

(32) R. SACCO e G. DE NOVA, *Il contratto*, in *Trattato di diritto civile* diretto da Rodolfo Sacco, I, Torino, 2004, 282-288.

In un negozio concluso *ex art.* 1333 c.c., in cui il vantaggio patrimoniale per l'oblato è il trasferimento della proprietà a titolo gratuito, sullo stesso beneficiario dell'attribuzione andrebbero a incidere quella pletora di oneri e pesi di cui un immobile in proprietà grava sempre il suo titolare: obblighi di manutenzione e conservazione, obblighi fiscali e di custodia.

Tali perplessità, *a fortiori*, non possono che accompagnare la configurabilità di un negozio unilaterale, ossia quello di rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile in cui il "destinatario" dell'attribuzione, lo Stato non solo non è messo a conoscenza dell'acquisto della proprietà in suo favore, ma non è neanche titolare del potere di rifiuto riconosciuto all'"oblato" dall'art. 1333 c.c, sì da cancellare retroattivamente l'incremento patrimoniale avvenuto.

In conclusione, se sussistono dubbi sull'ammissibilità di un negozio unilaterale di trasferimento di bene in proprietà a titolo gratuito (assolutamente vantaggioso) *ex art.* 1333 c.c. a maggior ragione si deve concludere per l'inammissibilità di un atto unilaterale di abbandono di un bene immobile, in cui l'alienazione dell'immobile (attribuzione patrimoniale di dubbia vantaggiosità) in favore di un terzo come lo Stato sarebbe solo l'effetto mediato del negozio e non l'effetto principale.

7. Ricadute applicative.

Aderendo alla tesi della piena ammissibilità di un negozio di rinuncia abdicativa della proprietà su immobili, lo Stato sarebbe l'unico, tra i soggetti di diritto del nostro ordinamento, a dover sempre acquistare *inter vivos*, senza alcun potere di rifiuto eliminativo, la proprietà di cespiti, la cui "appetibilità" è quantomeno opinabile guardando la casistica esaminata dalla giurisprudenza di merito.

Inoltre, l'unico rimedio a favore dello Stato per opporsi ad un atto unilaterale siffatto, non potrebbe che essere la declaratoria della nullità della rinuncia *ex art.* 1418 c.c., 1322 c.c., 1324 c.c. e 1343 c.c., deducendo l'assenza di una valida causa in concreto dietro alla rinuncia anche tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile in concreto "derelitto".

Al contrario, aderendo alla tesi dell'inconfigurabilità *tout court* della rinuncia abdicativa, il rimedio ben più "certo" e "sottratto alle peculiarità del caso" non potrebbe che essere quello di invocare la nullità della rinuncia per impossibilità giuridica dell'oggetto *ex artt.* 1325 e 1346 c.c.

Le soluzioni "rimediali" in favore dell'Amministrazione cui giungono i due orientamenti interpretativi esposti risultano notevolmente differenziate in termini di certezza del diritto.

Un esame sulla "causa in concreto" dei singoli negozi di rinuncia abdicativa, o sul motivo esclusivo alla base della scelta del rinunciante, non può che condurre ad esiti applicativi imprevedibili, in contrasto con la esigenza di certezza dell'azione amministrativa delle Amministrazioni difese.

Le Amministrazioni, una volta ricevuta la comunicazione del notaio rogante di aver ricevuto da un privato, titolare di diritto di proprietà un atto di rinuncia della proprietà immobiliare (33), non potranno che procedere ad un'istruttoria approfondita sul contenuto dell'atto, sullo scopo concreto perseguito dall'autore della rinuncia con il negozio concluso e sullo stato di conservazione dell'immobile. E, quindi, nel caso, intraprendere l'*actio nullitatis* per far accertare l'invalidità del negozio di rinuncia abdicativa concluso, qualora dall'indagine condotta dovesse palesarsi un intento fraudolento dell'autore dell'atto dismissivo (34).

Tutto ciò, aggravato dalla possibilità di esporre anche il notaio che abbia ricevuto il negozio di rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile "dannoso" al rischio di procedimento disciplinare, soprattutto se costui abbia avuto modo di avvedersi dal contenuto della rinuncia dell'intento pratico dell'autore del negozio giuridico di "disfarsi" semplicemente di un immobile del genere (35).

Di converso, l'orientamento interpretativo propugnato pare tale da evitare quest'incertezza operativa sia al notaio che riceve dal proprietario la volontà di rinunciare alla proprietà di un immobile "periclitante", sia all'Agenzia del Demanio.

I negozi di abbandono della proprietà sarebbero tutti irrimediabilmente nulli perché con oggetto giuridicamente impossibile, trattandosi di un risultato giuridicamente irrealizzabile *ex art.* 1346 c.c. per quanto sopra osservato.

L'autonomia negoziale dei privati, interessati a dismettere la proprietà di propri immobili in favore dello Stato non potrebbe, in alcun modo, essere conculcata da una tale conclusione.

I proprietari, già ora, possono disporre di propri immobili a titolo di donazione in favore dello Stato, se sorretti da spirito di liberalità o procedere a concludere negozi di trasferimento gratuito *ex art.* 1333 c.c., laddove l'intento pratico sia economicamente non disinteressato, come sostengono i fautori dell'applicabilità del modello generale dell'*art.* 1333 c.c. ai negozi siffatti (36).

Quest'identità di risultato si può dire già raggiunta a livello fiscale, ove il trattamento tributario applicato all'attribuzione del bene in proprietà allo Stato sia per effetto di rinuncia abdicativa, sia in conseguenza di liberalità donativa o di trasferimento a titolo gratuito, è il medesimo (37).

(33) Parere della Terza Sezione dell'Avvocatura Generale, A.L. n. 37243/2017, avv. Giovanni Palatiello, emesso in conformità all'avviso del Comitato consultivo espresso nella seduta del 2 febbraio 2018, seguito da nota del Direttore Generale del Ministero della Giustizia, Ufficio Centrale degli Archivi Notarili del 15 marzo 2018 indirizzata a tutti i Consigli Notarili.

(34) A riprova di quanto sostenuto si consideri che nella sola sede, di appartenenza dell'Autore del contributo, sono impiantati due affari contenziosi ai numeri CT 1332/2018 e CT 755/2020 con procedimenti pendenti dinanzi al Tribunale di Potenza in primo grado ancora in fase di trattazione, in cui sono state depositate memorie istruttorie *ex art.* 183, comma 6 c.p.c.

(35) Cfr. *art.* 28, comma 1, legge n. 89 del 16 febbraio 1913.

(36) GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 2017, 869-875.

Il comma 2 dell'art. 1 del d.lgs. n. 346/1990 stabilisce espressamente che la rinuncia a diritto reale è fattispecie assimilata al trasferimento dello stesso (38) e, quindi, assoggettata all'imposta di successione e/o donazione.

Tanto considerato, in attesa del pronunciamento (39) delle Sezioni Unite della Cassazione sul tema, si auspica che sulla questione si giunga ad una soluzione soddisfacente anche per il terzo interessato dalle vicende abdicative della proprietà, ossia lo Stato.

(37) Cfr. art. 1, rubricato "Oggetto dell'imposta", commi 1 e 2 d.lgs. del 31 ottobre 1990, n. 346.

(38) Invero, la prassi notarile già ritiene il negozio di rinuncia abdicativa alla proprietà su bene immobile una fattispecie soggetta all'ambito applicativo dell'imposta in questione, tanto da applicare l'esenzione contenuta all'art. 3, comma 1 d.lgs. n. 346/1990 per i "trasferimenti in favore dello Stato".

(39) Le Sezioni Unite hanno fissato la discussione della questione pregiudiziale *ex* art. 363 *bis* c.p.c. per l'udienza pubblica del 27 maggio 2025.