Liberarsi di una proprieta' immobiliare inutile? Ora si puo'

Data 28 agosto 2025
Categoria professione

E' possibile, ora, rinunciare alla proprietà di un immobile. Il privato, con un atto unilaterale e incontestabile, puo' lasciare allo Stato una proprieta' inutile, passiva o comunque indesiderata, e lo Stato non può opporsi. (Cass. sez Unite, n. 23093/2025).

Fino ad ora era difficilissimo (se non impossibile) liberarsi di una proprieta'ormai indesiderata, in quanto si riteneva che non si potesse semplicemente "abbandonare" un immobile e che lo Stato potesse rifiutarsi di farsene carico. Ora le cose sosno sostanzialmente cambiate: lo Stato ne diventa, per legge, il nuovo proprietario.

Ifatti:
Due sorelle decidono di liberarsi di alcuni terreni di loro proprieta' in quanto "sostanzialmente inservibili e privi di valore economico" per cui si sono recate da un notaio e hanno firmato un atto unilaterale di rinuncia alla proprietà. Il Ministero dell'Economia e l'Agenzia del Demanio si sono invece opposti, chiedendo al Tribunale di dichiarare nullo quell'atto in quanto (era la loro tesi) non si può rinunciare a una proprietà solo per un fine "egoistico", ovvero per scaricarne gli oneri sullo Stato, in contrasto con la "funzione sociale" della proprietà sancita dalla Costituzione.

Le Sezioni Unite della Cassazione hanno dato ragione alle due sorelle.

Primo aspetto: la rinuncia alla proprietà di un immobile e'una dichiarazione unilaterale con cui il proprietario, esercitando il suo diritto di disporre del bene (art. 832 del Codice Civile), decide semplicemente di dismettere il proprio diritto; non ha bisogno dell'accettazione di nessuno, ed e' sufficiente che sia manifestata con un atto pubblico o un atto notarile e che venga trascritta nei registri immobiliari.

L'acquisizione della proprietà da parte dello Stato non è il risultato di un accordo o di un trasferimento, ma un "effetto riflesso" previsto dalla legge. Infatti l'art. 827 del Codice Civile stabilisce che i "beni vacanti" (che non hanno cioe' un proprietario) vanno al patrimonio dello Stato. Se il proprietario rinuncia, la legge, automaticamente, colma il vuoto con l'acquisizione pubblica a cui lo Stato non puo' opporsi, a norma di legge.

La Cassazione ha smontato la tesi secondo cui la proprietà privata debba sempre e comunque assolvere a una "funzione sociale", ma ha chiarito che la legge puo' imporre dei limiti al diritto di proprieta' per tutelare l'interesse generale, ma non può imporre un "dovere di essere e di restare proprietario". Se il valore del bene viene meno e se diventa solo un costo, il proprietario ha il pieno diritto di liberarsene.

Viene pero' sottolineato un aspetto particolare: la legittimità della rinuncia riguarda il diritto di proprietà in se' e il proprietario non puo' utilizzare questo escamotage per sottrarsi ad altri obblighi di legge, come ad esempio la bonifica di un terreno inquinato, trattandosi obbligo di natura pubblicistica, legato alla tutela dell'ambiente. L'illegittimità, in quel caso, non risiederebbe nell'atto di rinuncia, ma nella violazione delle norme imperative sull'ambiente.

INPRATICA:
Il proprietario che intenda rinunciare ad una proprieta', sulla base di questa sentenza, deve:
- rivolgersi ad un notaio
- redigere un atto pubblico di rinuncia abdicativa, che è un atto unilaterale;
- il notaio provvederà alla trascrizione dell'atto nei registri immobiliari.
- il bene passa automaticamente allo Stato.

Le conseguenze di questa procedura possono essere enormi, con un carico rilevante per lo Stato e per i suoi organi periferici.
Chi scrive teme (ma e' solo l'opinione personale di un dilettante) che se questi oneri divenissero troppo pesanti, potrebbe venire in mente al legislatore di modificare quelle norme del Codice Civile che lo rendono possibile. E tornare alla situazione di prima…

Speriamobene

DanieleZamperini

https://www.laleggepertutti.it/amp/739504_abbandonare-una-casa-o-un-terreno-ora-si-puo-lo-stato-non-puo-rifiutarli

© 2004 - 2026 Pillole - Registrazione T. di Roma n. 2/06 | stampato il 15/11/2026 alle ore 11:57 | Pagina 1 di 1