

Immobili inutilizzabili: la Cassazione dice sì alla rinuncia di proprietà

Una recente sentenza delle Sezioni Unite chiarisce che la rinuncia alla proprietà è un atto unilaterale valido anche per immobili a rischio idrogeologico o privi di valore economico. Il bene diventa automaticamente dello Stato, senza necessità di accettazione, e restano a carico del proprietario solo le responsabilità pregresse.

di Lisa De Simone – 20.10.25

Immobili e terreni situati in zone a rischio idrogeologico (dissesto idrogeologico), soggetti a bonifiche ambientali, o in zone ad elevato rischio sismico che di fatto li rendono **inaccessibili e inutilizzabili**: quando la situazione di costo è oggettiva e i vantaggi non ci sono è **possibile rinunciare alla proprietà**. In questo caso gli immobili **vanno allo Stato e non occorre nessun atto di accettazione**: il passaggio avviene **per legge**. A chiarirlo una **recente sentenza della Cassazione** a Sezioni Unite, la 23093/2025 che chiude un lungo dibattito.

Con la sentenza la Corte ha definito **natura giuridica, effetti e limiti** dell'istituto della rinuncia di proprietà, resolvendo i contrasti tra giurisprudenza di merito e dottrina. Il principio enunciato dalle Sezioni Unite vincola tutti i giudici di merito: **non sarà più possibile dichiarare nulle le rinunce in base a valutazioni di convenienza economica**.

I casi esaminati: terreni P2 e zone franose

La sentenza nasce dall'**esame di due casi specifici**. Il primo riguarda terreni nel Comune di Bomba (L'Aquila) classificati come "sostanzialmente inservibili e privi di valore economico" perché interamente sottoposti a **vincolo di pericolosità elevata P2 del Piano di Assetto Idrogeologico** della Regione Abruzzo. Il secondo caso riguarda un immobile a Belluno situato in **area compresa nell'Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia**.

In entrambe le situazioni **lo Stato aveva chiesto la nullità della rinuncia** sostenendo che i proprietari avessero scaricato sulla collettività costi elevatissimi e responsabilità civili e penali. La questione è stata sottoposta alla Cassazione e la sentenza ha dato ragione agli ex proprietari.

Natura giuridica: atto unilaterale che non va comunicato alla controparte

La rinuncia, infatti, ha sottolineato la Corte, è **atto unilaterale non recettizio a carattere abdicativo**. Tradotto: **serve la sola volontà del proprietario espressa nell'atto notarile**, senza necessità di comunicarla allo Stato o ad altri soggetti per produrre effetti.

La causa dell'atto si individua nell'esercizio del potere previsto dall'**art.832 del codice civile: il proprietario ha il diritto di scegliere cosa fare dei suoi beni**, compreso quello di disfarsi della titolarità. La Corte ha chiarito che la rinuncia esprime **l'interesse negativo del proprietario a mantenere la titolarità del bene**, specialmente quando quest'ultimo non offre più alcuna utilità economica o comporta **oneri sproporzionati** (come nel caso di terreni inservibili o di edifici fatiscenti in aree a rischio).

E la **finalità "egoistica"** (liberarsi dagli oneri) **non integra un abuso del diritto né comporta la nullità dell'atto** perché non esiste un "dovere di essere e di restare proprietario" per motivi di interesse generale. Quindi l'atto non può essere contestato né ci sono margini per la sua annullabilità.

Atto pubblico e trascrizione

Quanto alle modalità, la rinuncia richiede solo la **forma scritta, ossia atto pubblico o scrittura privata autenticata**. L'atto va poi **trascritto nei registri immobiliari**. La Corte precisa che la trascrizione va eseguita solo contro il rinunciante, non anche a favore dello Stato perché una volta perfezionata la rinuncia, **il bene diventa "vacante"** ai sensi dell'art. 827 del codice civile.

Questo comporta che il passaggio al patrimonio disponibile dello Stato opera automaticamente, senza necessità di accettazione. **Non si tratta in sostanza di una donazione**, dal momento che l'art. 827 attribuisce la **proprietà degli immobili vacanti allo Stato per ragioni di sovranità territoriale**, a prescindere dalla convenienza economica dell'acquisizione. La rinuncia serve solo a far rientrare l'immobile nell'elenco di quelli senza proprietario.

Responsabilità pregresse a carico del rinunciante

La rinuncia, ovviamente, ha **efficacia solo per il futuro**. Quindi dal giorno dell'atto non saranno più dovute imposte, ma chi rinuncia resta obbligato per:

- **imposte (IMU, TARI) maturate fino alla trascrizione dell'atto;**
- **responsabilità per eventuali danni causati dall'immobile prima della rinuncia;**
- **obblighi di bonifica e messa in sicurezza ambientale** sorti in applicazione del principio "chi inquina paga" ([art. 242 d.lgs. 152/2006](#)).

Inoltre restano a carico del proprietario anche **spese condominiali e contributi consortili già maturati**.

Tutela dei creditori: l'azione revocatoria

I **creditori del rinunciante**, comunque, **possono agire per rendere inefficace la rinuncia nei propri confronti**. Serve però la prova del pregiudizio. In presenza di immobili oggettivamente diseconomici (valore di mercato inferiore agli oneri di gestione), l'azione revocatoria presenta **margini di successo limitati**: l'uscita del bene dal patrimonio del debitore non determina pregiudizio se il bene genera solo passività.

Ti potrebbe interessare

Stato legittimo immobili ante 1967: servono elementi precisi, gravi e concordanti per dimostrarlo [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*