

Rinuncia abdicativa nulla dal 2026: per donare allo Stato serve più documentazione che per vendere

Dal 1° gennaio 2026 l'atto di rinuncia a un immobile è nullo se non attesta la conformità del bene alla normativa urbanistica, ambientale e sismica. Una documentazione che la legge impone ma non definisce, e che per la vendita non è richiesta. Tra stato legittimo, asseverazione tecnica e responsabilità del notaio, ecco cosa cambia davvero.

di [Gianluca Oreto](#) – 01.07.2026

La **rinuncia abdicativa** a un immobile può essere dichiarata nulla? Cosa si intende per documentazione che attesta la conformità urbanistica, ambientale e sismica del bene? Perché oggi rinunciare a un immobile è più difficile che venderlo?

C'è un'idea diffusa, e per molti versi ragionevole, secondo cui la rinuncia abdicativa sarebbe la **via d'uscita pulita** per l'immobile che non si riesce più a tenere. Il **rudere ereditato**, il terreno franoso, la casa che costa più di quanto renda. Si firma davanti al notaio, si rinuncia, lo Stato subentra, e il peso passa alla collettività.

Dal 1° gennaio 2026 quella porta si è socchiusa. L'articolo 1, comma 731, della **Legge n. 199/2025 (Legge di Bilancio 2026)** stabilisce che **la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare è nulla**, in modo insanabile, se all'atto non è allegata la documentazione che attesta la conformità del bene alla normativa vigente, ivi compresa quella urbanistica, ambientale e sismica.

Letta di corsa, sembra una stretta di buon senso, di quelle che impediscono di scaricare sul patrimonio pubblico ciò che è irregolare. Letta da vicino, però, mostra **due crepe** che nessuno ha davvero raccontato. La prima è che la nullità più grave del nostro ordinamento, quella testuale, viene agganciata a un **documento che non esiste**, perché nessuna norma dice cosa sia quella «*documentazione attestante la conformità*», con quale contenuto e su quale perimetro. La seconda è che, per cedere lo stesso immobile a un compratore, **la legge si accontenta di molto meno**.

Da qui la domanda che guida queste righe. Come si evita una nullità agganciata a un documento che ancora non c'è, e perché il legislatore pretende da chi dona ciò che non chiede a chi vende?

Quando è nulla la rinuncia abdicativa dal 2026

Il **comma 731** introduce una **causa di nullità espressa e testuale**, che colpisce l'atto privo della documentazione richiesta e non si lascia correggere con un deposito successivo. Senza quel corredo l'acquisto a titolo originario dello Stato previsto dall'**art. 827 del codice civile** non si perfeziona, e il bene resta in capo a chi aveva tentato di liberarsene.

La disposizione chiude, per via legislativa, la stagione aperta dalle **Sezioni Unite con la sentenza n. 23093/2025**, che avevano riconosciuto l'ammissibilità della rinuncia ed escluso che ad essa si applicassero le nullità proprie dei trasferimenti immobiliari. Sul rapporto fra quella pronuncia e l'intervento della **Legge di Bilancio 2026** ci siamo già soffermati, per cui qui basta tenere fermo il punto di arrivo, ovvero che **la validità dell'atto** dipende ormai da un **allegato documentale**.

Un limite di campo va ricordato. La nullità riguarda la rinuncia che rende vacante l'intero immobile e ne determina l'acquisto statale, non la rinuncia alla quota di comproprietà, che accresce agli altri comproprietari senza passare dallo Stato e resta perciò fuori dalla norma.

Rinuncia e compravendita, perché la legge chiede di più a chi dona

È sul **confronto con gli altri atti** che la norma rivela la sua “stranezza”. Quando un immobile passa a un compratore, la legge si accontenta di due adempimenti:

- le menzioni urbanistiche del titolo edilizio richieste a pena di nullità dall'art. 46 del d.P.R. n. 380/2001, e per l'ante-1967 dall'art. 40 della Legge n. 47/1985;
- la **dichiarazione di conformità catastale** della planimetria imposta dall'art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985.

Controlli formali che guardano ai titoli e al dato catastale e lasciano sull'acquirente il **rischio sostanziale del bene**.

La rinuncia allo Stato, invece, pretende una **conformità documentata e sostanziale**, distesa su tre materie, due delle quali, l'ambiente e il sisma, non trovano riscontro in alcun atto di trasferimento. È un'**asimmetria** che merita di essere nominata, perché il rigore cresce dove dovrebbe attenuarsi. **A chi compra e paga**, e ha quindi tutto l'interesse a verificare prima, la legge chiede meno; **a chi dismette un bene a favore della collettività** chiede molto di più.

Il paradosso si tocca con mano davanti a un **fabbricato abusivo o fatiscente**. Quello stesso immobile resta vendibile a un privato con le sole menzioni, ma non è più rinunciabile allo Stato, perché la documentazione di conformità non esiste o non è ottenibile. La disposizione che voleva tenere i beni-problema lontani dal patrimonio pubblico finisce per consegnarli alla circolazione privata, dove le tutele sono più deboli e l'acquirente più esposto.

Cos'è la documentazione attestante la conformità urbanistica, ambientale e sismica

Resta la domanda che decide tutto, ovvero **cosa sia quella documentazione**. La risposta onesta è che, allo stato, **un documento simile non esiste come istituto tipizzato**. La norma non rinvia ad alcuna fonte che ne fissi il contenuto e non dice nemmeno quale sia la "*vigente normativa*" di riferimento, per cui fa pendere la nullità su un allegato dai contorni indefiniti.

La ricostruzione che si va affermando converge su una **relazione tecnica asseverata**. Per il profilo urbanistico-edilizio il riferimento naturale è lo **stato legittimo dell'immobile** delineato dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), il titolo che ha previsto la costruzione, i titoli successivi e l'eventuale sanatoria, mentre per il catasto si può mutuare l'attestazione di conformità già nota agli atti di trasferimento. **Il vuoto si apre sull'ambiente e sul sisma**, perché nessuno sa indicare cosa significhi asseverare la conformità sismica di un fabbricato d'epoca mai progettato sulle norme tecniche vigenti, o quale conformità ambientale si pretenda, se quella paesaggistica, quella delle bonifiche o l'assenza di amianto.

Qui la disposizione mostra il fianco più esposto. Una **nullità testuale** dovrebbe muoversi **entro confini tassativi**, perché è la sanzione più grave che colpisce l'atto, e invece dipende da un documento dal contenuto aperto, reso più ampio dalla formula "*ivi compresa*", che fa dei tre profili semplici esempi di una conformità all'intera normativa vigente. Non è un rilievo di scuola, se si pensa che lo stesso legislatore, in sede parlamentare, ha impegnato il Governo a sciogliere i problemi applicativi dei commi 731 e 732 nel disegno di legge delega per l'aggiornamento, il riordino ed il coordinamento della disciplina statale in materia di Edilizia. Un'ammissione che pesa, perché riconosce che la regola, così com'è, non è ancora applicabile.

Cosa può davvero asseverare il tecnico e con quali responsabilità

Dal punto di vista tecnico, il perimetro di ciò che è realmente certificabile è più stretto della pretesa normativa. Sullo **stato legittimo** il professionista lavora su basi note, perché ricostruisce i titoli, verifica la corrispondenza tra autorizzato e realizzato e si pronuncia sulle difformità, con un margine consolidato dalla prassi. È il terreno dove la relazione regge.

Il problema nasce quando si esce dall'edilizia. Sul sisma il tecnico ha davanti un patrimonio costruito in larga parte prima delle classificazioni e delle norme tecniche attuali, per il quale non esiste una conformità da attestare ma, semmai, una **valutazione di sicurezza**, che è altra cosa. Pretendere un attestato di conformità sismica per un fabbricato d'epoca significa chiedere ciò che la regola tecnica non prevede, e spinge l'asseverazione su un crinale dove la firma vale più di quanto il dato consenta. Sull'ambiente il quadro è ancora più frammentato, perché vincolo paesaggistico, contaminazione del suolo e presenza di amianto rispondono a discipline distinte, che non si compongono in un unico documento.

Da qui una ricaduta evidente, la **relazione asseverata** diventa il vero presupposto di validità dell'atto, e con essa si sposta in avanti la **responsabilità del professionista**, che firma un giudizio di conformità il cui contenuto la legge non ha definito. Specularmente cresce l'esposizione del notaio rogante, chiamato a valutare la completezza di un allegato di cui nessuno ha fissato i requisiti minimi, sotto la spada di una nullità insanabile. In attesa del chiarimento annunciato, la prudenza impone di documentare il documentabile e di dichiarare con onestà ciò che, allo stato, conforme non può dirsi.

Cosa cambia per chi vuole rinunciare a un immobile

In conclusione, dal 2026 la rinuncia abdicativa resta ammessa ma sopravvive solo entro un **perimetro di piena regolarità documentata**, presidiato da una nullità testuale e insanabile che colpisce ogni atto privo del corredo richiesto.

La postura che ne deriva è quella della **verifica preventiva**. Chi pensa alla rinuncia non parte più dalla volontà di liberarsi del bene, ma dalla **ricognizione del suo stato legittimo** e di ciò che, sui **profili ambientale e sismico**, può essere onestamente attestato, sapendo che un documento mancante o incompleto non si recupera dopo. È un ribaltamento del metodo, perché la scorciatoia di un tempo diventa l'esito eventuale di un'istruttoria.

Sullo sfondo resta una **norma di rigore costruita su un istituto che non c'è**, sospesa tra l'intento di proteggere il patrimonio pubblico e l'incapacità di dire con quali documenti lo si protegga. Finché la riforma del Testo Unico Edilizia non scioglierà il nodo, la rinuncia abdicativa somiglia a una **porta chiusa a chiave**, con la serratura montata e la chiave ancora da forgiare.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*