

Giuseppe CHINÈ - Andrea ZOPPINI

Compendio di
**DIRITTO
CIVILE**

XIII edizione
2025-2026



Neldiritto
Editore

Va ad ogni modo precisato che, rispetto a questi ultimi, vale il principio di **autonomia negoziale** di cui all'art. 1322, II comma, c.c., potendo i consociati spontaneamente dar luogo a **contratti e negozi traslativi atipici**.

La possibilità di annoverare il **contratto** tra i modi di acquisto della proprietà, oltre che tra le fonti delle obbligazioni (art. 1173 c.c.), si deve all'art. 1376 c.c., che esprime il principio del c.d. "**consenso traslativo**", mutuato dal modello francese. In altre parole, i contratti a effetti reali, salvo che non sia diversamente previsto dalla legge, determinano immediatamente il trasferimento o la costituzione del diritto che ne costituisca oggetto, senza richiedere ulteriori elementi integrativi.

Nello specifico, non opera la distinzione tra *titulus acquirendi* (contratto, il quale avrebbe quindi sempre e soltanto **effetti obbligatori**) e *modus acquirendi* (trascrizione nei pubblici registri per gli immobili e i mobili registrati, passaggio del possesso per i beni mobili non registrati e le universalità di mobili).

4. L'estinzione del diritto di proprietà e la rinuncia abdicativa.



Magistratura Ordinaria, d.m. 9 maggio 2023_App. A.4.1.

Per quanto attiene alle cause di estinzione della proprietà, il Codice non dedica ad esse uno specifico Capo, così come avviene per i modi di acquisto.

Deve subito escludersi che la proprietà possa estinguersi per **prescrizione** o per non uso, come viceversa avviene per i diritti reali minori. Del resto, la **perpetuitas**, come si è visto, è uno dei tratti caratteristici del diritto di proprietà.

Il "*non uso*" e l'inerzia prolungata nel tempo rileveranno unicamente qualora si associno all'usucapione in favore di un altro soggetto, la quale, non a caso, viene anche denominata "*prescrizione acquisitiva*".

Il tema dell'ammissibilità del **negozio abdicativo**, con il quale il soggetto rinunciante elide una posizione giuridica già presente nella propria sfera giuridico-patrimoniale, è da tempo oggetto di una viva discussione.

Essa è pacificamente configurabile per quanto riguarda i beni mobili. A questa conclusione si addivene sulla scorta della disciplina dell'occupazione, di cui agli artt. 923 e ss. c.c., la quale come si è visto presuppone, tra le altre possibili condizioni, l'avvenuta *derelictio*, vale a dire l'abbandono della cosa mobile, accompagnata dalla volontà di dismetterne la proprietà, rendendola così occupabile da altri. Si pensi al mobile gettato in un cassonetto della spazzatura.

Assai più complessa è, invece, la questione concernente i beni immobili. Per questi ultimi non è configurabile una vera e propria *derelictio*, ma al più soltanto un abbandono che, ove accompagnato dalla volontà negoziale di dismettere il corrispondente diritto di proprietà, integrerebbe una vera e propria rinuncia, estintiva del diritto in discorso.

La dottrina è divisa sul punto, benché, soprattutto in tempi più recenti, sembri registrarsi un clima di tendenziale favore verso il riconoscimento dell'ammissibilità della rinuncia abdicativa.

L'indirizzo contrario adduce, a supporto di questa tesi, una serie di argomenti:

- in primo luogo, ammettere la possibilità per il proprietario di un bene immobile di

rinunciare al suo diritto avrebbe conseguenze sistematicamente inaccettabili, in quanto consentirebbe a quest'ultimo di sottrarsi, unilateralmente, agli obblighi connessi al proprio diritto dominicale, quali specialmente gli obblighi fiscali (si pensi, ad esempio, all'IMU) e gli obblighi di manutenzione del bene, al cui inadempimento consegue l'assunzione di una specifica responsabilità risarcitoria per rovina di edifici (art. 2054 c.c.). L'ipotetica applicabilità dell'art. 827 c.c., e quindi l'acquisto della proprietà dei beni immobili abbandonati ad opera dello Stato, non risolverebbe, ma anzi aggraverebbe, il problema. Ciò poiché lo Stato, e quindi, in ultima istanza, l'intera comunità nazionale, si troverebbe ad acquisire beni contro la propria volontà, verosimilmente di valore assai ridotto e, anzi, potenzialmente forieri di spese e perdite, in contrasto con le regole di contabilità pubblica;

- secondariamente, l'art. 827 non sarebbe applicabile ai casi di rinuncia alla proprietà immobiliare ad opera del privato titolare del relativo diritto. La disposizione risponderebbe, piuttosto, a un'esigenza storica strettamente riferibile al momento di entrata in vigore del Codice civile. Si fa riferimento all'esistenza, all'epoca, di beni immobili la cui proprietà risultava incerta, non essendovi evidenze catastali o pubblici registri affidabili. Onde prevenire possibili controversie, il legislatore del 1942 avrebbe quindi posto una norma di chiusura, volta ad attribuire allo Stato la proprietà di quegli stessi beni. La norma non sarebbe quindi estensibile a situazioni in cui non vi siano incertezze di sorta sull'individuazione del soggetto proprietario;
- in terzo luogo, gli artt. 1350, n. 5), e 2643, n. 5), c.c., nel fare generico riferimento agli atti di rinuncia ai diritti reali immobiliari di cui ai numeri precedenti delle medesime disposizioni, vedrebbero la loro portata circoscritta alla sola rinuncia ai diritti reali minori, in effetti oggetto dei numeri immediatamente precedenti. Il rinvio non potrebbe viceversa estendersi al n. 1) delle due previsioni, riferito appunto alla costituzione o al trasferimento della proprietà immobiliare, a fronte di un'interpretazione letterale, integrata da una lettura sistematica della previsione in esame;
- infine, le ipotesi di rinuncia al diritto di proprietà previste dal Codice si porrebbero come tassative, in coerenza con il noto brocardo "*ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*", non potendo quindi delinearci delle ulteriori ipotesi atipiche. Peraltro, tutte le situazioni sopra passate in rassegna, quali quelle oggetto degli artt. 882, II comma, 1070 e 1104, I comma, c.c., darebbero luogo non a una mera "rinuncia abdicativa", bensì a una "rinuncia traslativa", atteso che la proprietà rinunciata verrebbe automaticamente acquisita da un altro o da altri soggetti (gli altri comproprietari nella prima e nella terza ipotesi, il proprietario del fondo dominante nella seconda ipotesi), evitando così che il bene immobile oggetto di rinuncia resti adespota.

All'opposto, la tesi favorevole al riconoscimento della facoltà abdicativa evidenzia che:

- l'art. 1350 c.c., nell'enumerare i contratti e i negozi giuridici in genere per i quali si richiede la forma scritta ad substantiam, include nell'elenco, precisamente al n. 5), anche «gli atti di rinuncia ai diritti indicati ai numeri precedenti». Ciò posto, atteso che il n. 1) fa riferimento al diritto di proprietà immobiliare, la previsione di cui al n. 5) ricomprenderebbe nel proprio campo di applicazione anche la rinuncia alla proprietà;
- l'art. 2643, n. 5), c.c. contiene un'analogia disposizione, per quanto attiene alla trascrizione a fini dichiarativi, prevedendo che sono soggetti a trascrizione anche «gli atti tra

vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti». Di nuovo, il n. 1) dell'articolo in discorso menziona la proprietà immobiliare, con conseguente ammissibilità anche della trascrizione, volta ad assicurare l'opponibilità erga omnes, della rinuncia sopra descritta;

- il Codice civile contiene diverse disposizioni che ammettono e regolano la rinuncia al diritto dominicale vantato su un determinato bene immobile o su una porzione di esso. Vengono a tal proposito in rilievo l'art. 882, II comma, c.c., che ammette la rinuncia al "diritto di comunione" sul muro costruito sul confine tra fondi finitimi, o comunque sottoposto a comunione forzosa, per liberarsi dalle spese relative alla sua riparazione, l'art. 1070 c.c., che delinea l'abbandono del fondo servente, ad opera del proprietario di quest'ultimo, onde liberarsi dagli oneri e obblighi che discendono dal diritto di servitù, e l'art. 1104, I comma, c.c., che contempla la rinuncia alla propria quota nell'ambito di una comunione ordinaria, onde liberarsi dall'obbligazione di partecipare alle relative spese di gestione e di manutenzione. Le ipotesi qui passate in rassegna non sarebbero tassative, ma espressive di un generale principio di rinunciabilità della proprietà immobiliare.

Non manca, peraltro, un **indirizzo intermedio**, secondo cui la rinuncia alla proprietà immobiliare sarebbe, in linea generale, ammissibile, purché persegua, al pari di tutti i negozi atipici, un interesse meritevole di tutela, a norma dell'art. 1322 c.c., e sia sorretta da una causa concreta lecita, così come richiesto dall'art. 1343 c.c.

Così, ad esempio, una rinuncia che sia volta a perseguire unicamente o prevalentemente un vantaggio fiscale sarebbe evidentemente contraria, se non direttamente alla legge, perlomeno all'ordine pubblico o al buon costume, sempre ai sensi dell'art. 1343, cit., e non realizzerebbe comunque un interesse meritevole di tutela, come richiesto dall'art. 1322, II comma, c.c. Pertanto, essa sarebbe nulla, a norma dell'art. 1418, II comma, c.c., o addirittura priva di rilevanza per l'ordinamento giuridico, alla stregua del più volte nominato art. 1322, II comma, c.c. con conseguente radicale inefficacia e conservazione del diritto dominicale, senza soluzione di continuità, in capo al privato rinunciante.

ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

Le tesi sul tappeto e l'intervento delle Sezioni Unite

Due ordinanze emesse, rispettivamente, dal Tribunale dell'Aquila e da quello di Venezia (*Trib. L'Aquila, 15 gennaio 2024, n. 233; Trib. Venezia, 22 aprile 2024, n. 4569*), hanno di recente invocato l'intervento delle Sezioni Unite della Cassazione al fine di chiarire se sia generalmente ammissibile una rinuncia abdicativa della proprietà immobiliare e, in caso positivo, quale sia il perimetro del sindacato giudiziale sull'atto di rinuncia. Dopo aver ripercorso le diverse ricostruzioni proposte in dottrina e giurisprudenza, le ordinanze suggeriscono la possibilità di fondare la tipicità dell'atto di rinuncia sui già richiamati nn. 5 degli artt. 1350 e 2643. Questa circostanza varrebbe, di conseguenza, ad escludere la sottoponibilità dell'atto di rinuncia (tipico) al controllo di meritevolezza di cui all'art. 1322, co. 2. c.c.

Viceversa, laddove le Sezioni Unite volessero propendere per la natura atipica dell'atto di rinuncia, le ordinanze suggeriscono di valorizzare le istanze solidaristiche immanenti alla funzione sociale della proprietà, ricavabili dagli artt. 2, 41 e 42 della Costituzione. Tali parametri consentirebbero una valutazione in concreto della compatibilità dell'atto di rinuncia con interessi facenti capo alla